

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 75/2002

A Assembleia Municipal da Murtosa aprovou, em 25 de Fevereiro de 1999, o seu Plano Director Municipal.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 155/97, de 24 de Junho, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Como o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foi entretanto revogado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, a ratificação terá de ser feita ao abrigo deste diploma.

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal da Murtosa com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção:

Do disposto no n.º 4 do artigo 2.º do Regulamento, no que diz respeito ao pedido de licenciamento de obras particulares e de loteamentos e obras de urbanização, por o indeferimento destes pedidos apenas poder ter por base os fundamentos previstos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Fevereiro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Outubro;

Do disposto nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 6.º do Regulamento, por a figura da transposição automática ou programada entre classes de espaço previstas em plano municipal de ordenamento do território não ter consagração legal;

Do disposto no n.º 2 do artigo 27.º a partir de «as acções já previstas ou programadas neste Plano Director Municipal», por violar o regime jurídico da Reserva Ecológica Nacional consagrado no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março;

Do disposto no n.º 5 do artigo 36.º do Regulamento, atendendo que a exigência da qualificação de arquitecto constante desta norma viola o disposto no Decreto-Lei n.º 73/73, de 28 de Fevereiro.

Importa ainda referir que nos casos de excepção previstos no n.º 4 do artigo 10.º do Regulamento, em que não se apliquem os parâmetros de dimensionamento de parcelas destinadas a estacionamento de veículos previstos naquele artigo, deverão ser aplicados os parâmetros constantes da Portaria n.º 1136/2001, de 22 de Dezembro.

O município da Murtosa insere-se, na sua quase totalidade, na zona de protecção especial da ria de Aveiro, criada pelo Decreto-Lei n.º 384-B/99, de 23 de Setembro, já após a conclusão dos trabalhos de elaboração do presente Plano. Verificando-se que o Plano Director Municipal ora em ratificação não contempla medidas destinadas à preservação dos habitats e das populações de espécies, não garantindo, assim, os objectivos de conservação da natureza inerentes à classificação da área em causa, salienta-se que, nos termos do n.º 8 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, continuará a aplicar-se o regime de pareceres estabelecido no seu artigo 8.º, bem como o disposto nos seus artigos 9.º a 11.º

De notar que o município da Murtosa, pelas suas características físicas em termos de constituição geo-

lógica e morfologia, apresenta-se na sua globalidade como uma área de deficiente drenagem natural, realidade que em situações de elevada pluviosidade pode originar alagamentos. Assim sendo, e embora o Plano Director Municipal não identifique áreas sujeitas a risco de inundação devido ao extravasamento de linhas de água, uma vez que os fenómenos em presença têm origem diversa e são substancialmente mais difusos, salienta-se a necessidade de o município adoptar, ao nível da gestão urbanística, medidas e regras específicas que minimizem os efeitos dos fenómenos acima referidos no sentido da salvaguarda de pessoas e bens.

O Plano Director Municipal da Murtosa foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, acompanhou a elaboração deste Plano.

Considerando o disposto na alínea a) do n.º 1 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição da República Portuguesa, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal da Murtosa, cujo Regulamento, planta de ordenamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução e que dela fazem parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o n.º 4 do artigo 2.º, as alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo 6.º, o n.º 2 do artigo 27.º a partir de «as acções já previstas ou programadas neste Plano Director Municipal» e o n.º 5 do artigo 36.º, todos do Regulamento.

3 — Sujeitar a avaliação de impacte ambiental, nos termos do n.º 3 do artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, os empreendimentos turísticos identificados por «espaços de desenvolvimento programado — T1, T2 e T3».

Presidência do Conselho de Ministros, 7 de Fevereiro de 2002. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

REGULAMENTO DO PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DA MURTOSA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito

1 — O presente Regulamento estabelece, em conjunto com a planta de ordenamento, as regras para o uso, ocupação e transformação do uso do solo em todo o território do concelho da Murtosa, constituindo o regime do seu Plano Director Municipal.

2 — São abrangidos pelas disposições do presente Regulamento todos os actos que tenham incidência no uso, ocupação e transformação do território, incluindo, nomeadamente, aqueles cuja execução esteja ou venha a estar condicionada ou submetida, pela lei geral, à intervenção do município da Murtosa, adiante designado por município.

Artigo 2.º

Competências do município

1 — As competências do município na disciplina dos actos referidos no artigo anterior são, genericamente, as que lhe estiverem ou forem expressamente atribuídas em legislação ou regulamentação de carácter geral, nos termos e com os efeitos aí estabelecidos.

2 — O município poderá instituir, em conformidade com as suas competências legais, regulamentação destinada a disciplinar ou condicionar a prática dos actos referidos no artigo 1.º que não estejam

já submetidos pela lei geral à sua intervenção nem contemplados em disposições subsequentes do presente Regulamento.

3 — No exercício das competências referidas nos números anteriores, o município deverá tomar como critério fundamental das suas decisões a verificação da compatibilidade dos empreendimentos, actos ou actividades em causa, e dos actos preparatórios dos mesmos, com as disposições do Plano Director Municipal, nomeadamente no que se refere à localização e às condições e características pretendidas para as iniciativas, ponderando também o seu eventual interesse público ou colectivo.

4 — Quando outra não seja a fundamentação legalmente exigida, poderá haver lugar a decisão desfavorável por parte do município sempre que a natureza ou o aspecto dos empreendimentos comprometam a estabilidade ecológica, a adequada utilização de solos de alta potencialidade ou capacidade de uso agrícola, a salubridade, segurança, tranquilidade e ambiente públicos, o carácter ou interesse público dos lugares, das paisagens e dos sítios panorâmicos ou, ainda, quando implicarem a realização de novos equipamentos ou infra-estruturas não previstos pelo Estado ou pelo município.

5 — As licenças, aprovações ou pareceres favoráveis poderão ser condicionados, nomeadamente, através da imposição de medidas de salvaguarda do ambiente, de integração na paisagem, de protecção aos sítios, pessoas e bens e de limitação ou compensação de impactes sobre as infra-estruturas.

Artigo 3.º

Condicionantes

1 — Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor aplicáveis em função da sua natureza e localização, nomeadamente os respeitantes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, mesmo que tais instrumentos legais não sejam aqui expressamente mencionados.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes no concelho da Murtosa à data de conclusão do Plano Director Municipal são as mencionadas no capítulo XII deste Regulamento, estando as que têm possibilidade de expressão gráfica traduzidas na planta de condicionantes, que, nos termos da lei, faz parte do Plano Director Municipal da Murtosa.

Artigo 4.º

Preexistências

1 — Consideram-se preexistências aquelas que a lei reconheça como tal, nomeadamente os espaços públicos e vias públicas existentes à data da entrada em vigor do presente Plano, independentemente de estarem ou não representados nas plantas que dele são parte integrante, e as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer actos que, executados ou em curso àquela data, cumpram nesse momento uma das seguintes condições:

- Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

2 — Manterão plena eficácia, com a entrada em vigor do Plano Director Municipal, os seguintes planos de pormenor:

- Plano de Pormenor do Lugar das Pedrinhas, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 13 de Setembro de 1988;
- Plano de Pormenor da Zona Desportiva e Área Envolvente, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 26 de Janeiro de 1989;
- Plano de Pormenor da Zona Industrial a Norte do lugar de Arribação, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 7 de Abril de 1989;
- Plano de Pormenor do Bico, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 7 de Agosto de 1989;
- Plano de Pormenor do Centro da Vila da Murtosa (Zona da Acabada), publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 10 de Abril de 1992.

3 — Quando se verifiquem incompatibilidades com o estatuto de ocupação e uso do solo da zona em que se localizem edifícios preexistentes, a recuperação ou ampliação destes só é admissível se tais actos não tiverem como efeito o agravamento das condições de incompatibilidade, para o que terão de cumprir as seguintes condições:

- Não haja alteração do uso da edificação, nem aumento de número de fogos, se se tratar de uso habitacional;

- Em caso de ampliação, o aumento de área de construção total não exceda 25% da área bruta da edificação preexistente, com um máximo de 50 m²;
- A eventual ampliação mereça a concordância de todas as entidades com jurisdição sobre o local, de acordo com as disposições legais aplicáveis a cada situação.

4 — As alterações ou reconversões de usos preexistentes rege-se-ão pelas disposições aplicáveis do presente Regulamento e demais regulamentação em vigor.

5 — O disposto no número anterior é também aplicável à eventual alteração de licenças de construção, licenças de utilização ou alvarás de loteamento plenamente eficazes à data de entrada em vigor do presente Plano.

6 — Quando as licenças ou alvarás referidos no número anterior não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, só poderão ser autorizadas alterações de que resultem desagravamentos das situações de desconformidade.

CAPÍTULO II

Ordenamento do território municipal

Artigo 5.º

Usos dominantes do solo

Para efeitos da aplicação deste Regulamento, os usos dominantes do solo do concelho da Murtosa repartem-se pelas seguintes classes e categorias de espaços, cujos limites espaciais são os estabelecidos na planta de ordenamento:

- Classe 1 — Espaços urbanos;
- Classe 2 — Espaços urbanizáveis;
- Classe 3 — Espaços industriais;
- Classe 4 — Espaços agrícolas e florestais;
- Classe 5 — Espaços naturais;
- Classe 6 — Espaços de desenvolvimento programado, compreendendo:

Categoria 6.1 — Áreas destinadas a empreendimentos turísticos, identificadas pelos símbolos «T1», «T2» e «T3» na planta de ordenamento;

Categoria 6.2 — Áreas para equipamento envolventes do aglomerado da Torreira, identificadas pelos símbolos «E1», «E2» e «E3» na planta de ordenamento.

Artigo 6.º

Alterações à configuração dos espaços

1 — A transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só poderá realizar-se por meio de um dos seguintes processos:

- Alteração ou revisão das disposições do Plano Director Municipal, nos termos da legislação em vigor;
- Plano de urbanização ou plano de pormenor, desde que ratificados superiormente nos termos de lei;
- Transposições automáticas ou programadas entre classes nos casos previstos neste Regulamento, desde que verificadas todas as condições nele exigidas para esse efeito;
- Acertos de traçado dos limites entre espaços pertencentes a classes distintas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, desde que realizados de acordo com as regras estabelecidas no número seguinte.

2 — Os acertos de traçado dos limites entre espaços pertencentes a classes distintas só poderão ter como objectivo a definição exacta da sua implantação no terreno e, quando necessários, serão realizados de acordo com as seguintes regras:

- Nas áreas reguladas por planos de pormenor ou operações de loteamento plenamente eficazes à data de entrada em vigor do Plano Director Municipal, prevalecem os limites resultantes da configuração pormenorizada dos espaços, áreas, zonas ou parcelas constantes das respectivas plantas de síntese, tendo em conta os destinos de uso do solo que aí lhes são atribuídos;
- Nos casos em que a linha limite se dispõe paralelamente a arruamentos ou vias públicas estabelecendo espaços urbanos ou urbanizáveis desse mesmo lado da via, o seu traçado

é fixado a 40 m da respectiva berma, salvo nas seguintes situações:

- i) Quando um edifício preexistente se localize parcialmente para além da faixa de terreno assim definida, situação em que a referida linha contornará estritamente o perímetro edificado, incluindo-o na totalidade no espaço urbano ou urbanizável;
 - ii) Quando as parcelas confinantes com a via possuírem no todo ou em parte uma profundidade, medida perpendicularmente à mesma via, inferior a 40 m, situação em que, nos troços nessas condições, a linha limite se ajustará às extremas das parcelas;
- c) Nos casos em que a linha limite constitua a extremidade de uma faixa de terreno pertencente às classes 1 ou 2 estabelecida ao longo de um dos lados de uma via pública, o seu traçado deverá sempre que possível coincidir com elementos físicos facilmente identificáveis, de existência permanente e com localização fixa, tais como vias públicas convergentes com a primeira, cursos ou linhas de água, ou espaços públicos;
- d) Quando não existam elementos físicos que possam desempenhar a função referida na alínea anterior, o limite será determinado pela localização da última edificação preexistente, implantando-se a linha limite à distância de 5 m da edificação, segundo uma direcção perpendicular à via pública, ou sobre a estrema da parcela, quando aquela se situar a uma distância inferior a 5 m da referida edificação.

Artigo 7.º

Índice de construção

A edificabilidade em lotes ou quaisquer parcelas de terreno é determinada pelo índice de construção atribuído à classe ou categoria de espaços em que se localizem, nos termos dos números seguintes:

- 1) O índice de construção, abreviadamente designado por Ic, é o quociente, expresso em metros quadrados por metro quadrado, entre a área bruta total dos pavimentos das construções existentes e edificáveis numa porção de terreno e a área desse mesmo terreno;
- 2) A edificabilidade máxima admissível para um lote ou parcela de terreno calcula-se multiplicando a sua área pelo índice de construção máximo especificamente atribuído à classe ou categoria de espaços em que o referido lote ou parcela se localizarem;
- 3) Quando a área de uma parcela se distribuir por mais de uma classe ou categoria de espaços, as capacidades construtivas que, nos termos do número anterior, couberem a cada uma das subáreas correspondentes às diferentes classes ou categorias só poderão ser utilizadas para edificação a localizar na respectiva subárea;
- 4) O disposto no número anterior não se aplica no caso de transferência de capacidade construtiva entre subáreas da classe de espaços urbanos e subáreas da classe de espaços urbanizáveis;
- 5) A edificabilidade que, nos termos dos números anteriores, vier a ser autorizada para um lote ou parcela engloba a totalidade das respectivas áreas edificadas e a edificar, incluindo eventuais anexos dos edifícios principais, com as seguintes excepções:
 - a) As áreas destinadas a estacionamento, mesmo quando inseridas no perímetro edificado, salvo quando forem adstritas a edifícios de habitação unifamiliar ou destinadas predominantemente à recolha ou estacionamento de veículos, oficina de reparação ou estação de serviço, casos em que tais áreas se mantêm englobadas no cálculo da edificabilidade máxima admissível;
 - b) As áreas de cave destinadas a arrecadações adstritas a habitações, comércio ou actividades terciárias, desde que se trate de edifício com componente de habitação colectiva e as referidas áreas não venham a constituir-se, ao abrigo do regime de propriedade horizontal, em fracções autónomas comercializáveis separadamente das fracções a que ficam adstritas.

Artigo 8.º

Infra-estruturas

1 — O licenciamento de qualquer construção ficará sempre condicionado à existência ou criação das infra-estruturas urbanísticas bási-

cas, nomeadamente acesso viário, abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia eléctrica e outras exigíveis por lei.

2 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas das infra-estruturas acima referidas, serão exigidas soluções individuais para as infra-estruturas em falta, sendo-lhes aplicável o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 2.º

3 — Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, as soluções individuais referidas no número anterior implantar-se-ão de modo a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.

Artigo 9.º

Edificação fora dos perímetros urbanos e dos espaços industriais

Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou autorização para construir novos edifícios, ou para reconverter os usos de outros preexistentes, que se localizem fora dos perímetros urbanos ou dos espaços industriais, tal não acarretará para o município qualquer obrigação, imediata ou futura, de dotá-los com infra-estruturas urbanísticas ou outros serviços, nomeadamente construção ou pavimentação de acessos, abastecimento de água, fornecimento de energia eléctrica, iluminação pública, redes de telecomunicações, redes de saneamento e de drenagem de águas pluviais, recolha de lixo e outros resíduos sólidos, transportes escolares ou sociais e distribuição domiciliária de correio, devendo esta condição ser expressamente comunicada por escrito ao interessado conjuntamente com a emissão do título de licença ou autorização.

Artigo 10.º

Áreas para estacionamento de veículos

1 — Todas as novas edificações ou instalações terão de dispor, dentro do perímetro do respectivo lote ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis, sendo a sua área mínima estabelecida em função dos destinos de uso do edifício e da sua dimensão.

2 — Sem prejuízo de regras mais exigentes que sejam impostas por legislação de carácter geral ou do que venha a ser instituído através de planos de urbanização ou de pormenor, terão de garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

- a) Um lugar por cada fogo;
- b) Um lugar por cada 200 m² de área bruta de construção em moradias unifamiliares;
- c) Um lugar por cada 120 m² de área bruta de construção destinada a habitação colectiva;
- d) Um lugar por cada 50 m² de área bruta de construção destinada a comércio ou serviços;
- e) Um lugar por cada 100 m² de área bruta de construção destinada a indústrias ou armazéns;
- f) Um lugar por cada cinco quartos em estabelecimentos hoteleiros;
- g) Um lugar por cada 25 m² de área bruta de construção destinada a estabelecimentos similares de hotelaria;
- h) Um lugar por cada 20 lugares da lotação de salas de espectáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.

3 — Os espaços para estacionamento destinados a garantir as áreas mínimas referidas nos números anteriores, quando inseridos no perímetro de construção de edifícios a integrar no regime de propriedade horizontal, não poderão ser constituídos em fracção autónoma comercializável separadamente das restantes fracções, às quais ficarão adstritos individualmente ou em condomínio.

4 — O município poderá estabelecer, para situações de excepção devidamente fundamentadas, nomeadamente edifícios situados em centros históricos ou núcleos antigos das povoações, a dispensa do cumprimento das disposições constantes dos números anteriores.

Artigo 11.º

Limitações à altura ou cércea dos edifícios

1 — Independentemente da sua localização, e sem prejuízo de outras disposições deste Regulamento sobre a matéria, nenhum novo edifício poderá possuir uma altura acima do solo superior a 13 m, devendo tais limitações de altura ser respeitadas em toda a área de implantação das edificações e medir-se a partir da cota do terreno na sua configuração natural.

2 — Poderão ultrapassar a altura estipulada pelas disposições deste Regulamento aplicáveis a cada situação as partes da construção referentes a coberturas, elementos arquitectónicos ou decorativos, e ainda outros elementos construtivos tornados necessários pela natureza e

funções previstas para o edifício, desde que os espaços construídos que daí eventualmente resultem possuam configuração e características que impeçam a sua utilização ou ocupação permanente ou frequente por pessoas e, como tal, não possam ser destinados à habitação ou ao exercício de actividades económicas de qualquer tipo.

3 — Sob proposta fundamentada da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal pode autorizar que as limitações de altura referidas no n.º 1 sejam ultrapassadas quando se tratar de edificação de especial interesse público, sem prejuízo de ser respeitado o índice de construção máximo admissível para o local, nos termos do artigo 7.º

Artigo 12.º

Condicionamentos à configuração e estética dos edifícios

1 — Quando da solução arquitectónica resultem empenas nas novas edificações, estas serão objecto de tratamento estético semelhante ao das fachadas, nomeadamente no que se refere a materiais de revestimento.

2 — O disposto no número anterior aplica-se quer às empenas referidas que se devam à diferenciação de cêrcea ou alinhamento com os edifícios contíguos, quer resultem do facto de nas parcelas contíguas não existirem edificações ou de estas, quando existam, não se implantarem sobre a estrema da parcela.

3 — Se, no decorrer da construção do edifício, for licenciado, para a parcela contígua à empena em causa, um outro edifício que com esta venha a ter contacto, será dispensado o cumprimento do disposto no n.º 1 no que se refere à parte da empena que vier a constituir superfície de contacto com o novo edifício licenciado.

4 — Nas áreas não disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor ou operações de loteamento o município poderá impor condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética à implantação, cêrcea, alinhamento ou volumetria das edificações, destinados a garantir uma correcta inserção urbanística ou a articulação com as edificações contíguas ou circundantes.

5 — O disposto nos números anteriores é extensivo subsidiariamente às edificações localizadas em áreas disciplinadas por planos de urbanização ou operações de loteamento, na parte aplicável e na medida em que estes instrumentos urbanísticos forem omissos na matéria.

Artigo 13.º

Parâmetros de dimensionamento para operações de loteamento

1 — As operações de loteamento urbano ou industrial cumprirão as disposições do presente Plano aplicáveis a cada caso, cumulativamente com as seguintes condições constantes dos números seguintes.

2 — Os limites máximos de edificabilidade estabelecidos através de Ic serão acatados para o conjunto da volumetria edificável prevista na operação, podendo tal volumetria distribuir-se diferenciadamente pelos lotes a constituir.

3 — O dimensionamento das parcelas de terreno destinadas a espaços de circulação — rede viária, estacionamento e percursos e áreas pedonais — e a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos públicos ou privados dos lotes a constituir, obedecerá aos seguintes parâmetros e regras:

- a) A área a destinar globalmente ao conjunto dos usos referidos não poderá ser inferior a:
 - i) 0,35 m²/m² de área bruta de construção de habitação, comércio e serviços;
 - ii) 0,25 m²/m² de área bruta de construção de indústria;
- b) Da área global calculada nos termos da alínea anterior, será no mínimo afectada a espaços verdes e de utilização colectiva a área correspondente a:
 - i) 0,20 m²/m² de área bruta de construção de habitação colectiva, comércio e serviços;
 - ii) 0,15 m²/m² de área bruta de construção de indústria;
- c) Os parâmetros a cumprir no dimensionamento das infra-estruturas várias — faixas de rodagem, estacionamentos laterais, passeios e áreas para estacionamentos — serão os seguintes, entendidos como mínimos a acatar:
 - i) Em áreas consolidadas com alinhamentos definidos, as características geométricas das vias públicas já existentes;
 - ii) Nos restantes casos, faixas de rodagem com 3 m ou 6 m de largura, conforme se destinem a um ou dois sentidos de circulação, e estacionamentos

laterais, quando existam, com 1,8 m de largura, e passeios com 2,2 m ou 1,5 m de largura, conforme se destinem ou não a possuir árvores;

- iii) Números de lugares de estacionamento público de acordo com os parâmetros estabelecidos na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

4 — As operações de loteamento a realizar em áreas abrangidas por outros planos municipais de ordenamento do território plenamente eficazes reger-se-ão pelos respectivos regulamentos, aplicando-se de forma subsidiária as disposições do número anterior quando aqueles forem omissos na matéria.

CAPÍTULO III

Espaços urbanos (classe 1)

Artigo 14.º

Caracterização e destino de uso dominante

1 — Os espaços pertencentes à classe 1 caracterizam-se por uma utilização e ocupação do solo de tipo predominantemente residencial e terciário traduzido pela concentração dos espaços edificados, pelo elevado nível de infra-estruturação urbanística e pelos equipamentos, actividades e funções neles implantados ou instalados.

2 — As áreas englobadas nesta classe destinam-se à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins residenciais, comerciais e de serviços, incluindo equipamentos públicos edificados ou não.

Artigo 15.º

Usos compatíveis

1 — As áreas referidas no artigo anterior podem ainda englobar outras utilizações ou ocupações, desde que compatíveis com o uso dominante atrás estipulado e, designadamente, com a função residencial.

2 — Na ausência de planos de urbanização ou de pormenor, ou quando estes não dispuserem de modo diverso ou forem omissos na matéria, constituem razões suficientes de incompatibilidade com o uso dominante, fundamentando recusa de viabilização, as utilizações, ocupações ou actividades que:

- a) Sejam incompatíveis com o uso dominante por força de legislação ou regulamentação de carácter geral em vigor;
- b) Possuam dimensão ou outras características não conformes com as restantes disposições do presente Plano ou com as que vierem a ser estabelecidas em planos de urbanização ou de pormenor plenamente eficazes;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- e) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local;
- f) Pretendam instalar-se em pisos que não sejam o piso térreo ou as caves de edifícios de ocupação mista com o uso habitacional, quando se tratar de actividades industriais, oficinais, artesanais ou de armazenagem;
- g) Pretendam instalar-se em lotes ou parcelas onde já exista edifício com uso habitacional e em que não seja possível garantir um acesso directo de veículos pesados à pretendida instalação, a partir da via pública, quando se tratar de qualquer dos tipos de actividades referidas no final da alínea anterior.

3 — O disposto no número anterior aplica-se também, com as devidas adaptações, às pretensões de ampliação de instalações já existentes.

4 — O disposto nos números anteriores é extensivo à alteração do uso das parcelas não edificadas, nomeadamente no que se refere à instalação de actividades que, pela sua natureza, não necessitam de utilizar espaços edificados.

5 — A viabilização de utilizações, ocupações ou actividades diversas do uso dominante não dispensa o interessado de cumprir toda a legislação e regulamentação geral aplicáveis a cada caso concreto, tanto no que respeita ao acto de instalação da actividade como às condições do seu funcionamento efectivo, pelo que, salvo disposição legal em contrário, a referida viabilização não constitui, por si só, garantia de compatibilidade do referido funcionamento com o uso dominante e, em particular, com a função residencial.

Artigo 16.º

Edificabilidade máxima

1 — A edificabilidade máxima de qualquer parcela ou conjunto de parcelas integradas em espaços desta classe é a que corresponde aos seguintes valores do Ic:

- a) No interior das áreas centrais de Pardelhas e do aglomerado da Torreira, conforme estão delimitadas na planta de ordenamento: 1,80 m²/m²;
- b) Nas restantes áreas integradas em espaços desta classe: 0,80 m²/m².

2 — O município pode fixar valores máximos do Ic inferiores aos estabelecidos no número anterior, através de planos de urbanização ou planos de pormenor.

Artigo 17.º

Requisitos básicos de edificabilidade

1 — Só são passíveis de edificação as parcelas que cumpram os seguintes requisitos, cumulativamente com todas as exigências legais para o acto de edificar, e sem prejuízo do disposto nos números seguintes:

- a) Serem confinantes com via pública com capacidade de trânsito automóvel;
- b) Possuírem uma forma tal, em planta, que permita a inscrição de um rectângulo de 5 m×10 m, com o seu lado menor sobreposto ao alinhamento das edificações estabelecido genérica ou especificamente para o local;
- c) Permitirem a instalação de furo para captação de água e fossa séptica, quando necessários, no respeito integral das distâncias mínimas regulamentares, quer entre si quer entre cada um daqueles dispositivos e todos os furos e fossas preexistentes na envolvente.

2 — As parcelas que não cumpram os requisitos estabelecidos na alínea a) do n.º 1 e as áreas de terreno situadas a mais de 40 m de distância de qualquer via pública com capacidade de trânsito automóvel só serão passíveis de edificação no âmbito de acções de urbanização disciplinadas por planos de pormenor ou operações de loteamento que abranjam uma área suficientemente vasta para constituir um perímetro com características de unidade e autonomia urbanísticas, e de que não resultem áreas não abrangidas que fiquem impossibilitadas de aproveitamento urbanístico autónomo.

3 — O município poderá dispensar o cumprimento do disposto no número anterior para parcelas que possuam os requisitos exigidos no n.º 1 e que cumpram em simultâneo as seguintes condições:

- a) A área da parcela situada para além da referida linha dos 40 m não seja passível, dada a sua forma ou dimensão, de aproveitamento urbanístico autónomo;
- b) A ocupação dessa área com edificação não ponha em causa ou dificulte o ordenamento urbanístico do perímetro em que tal área se insere.

4 — A condição estabelecida na alínea b) do n.º 1 não é exigível quando a edificação na parcela for disciplinada por plano de pormenor ou operação de loteamento.

Artigo 18.º

Edificação não disciplinada por plano de urbanização ou de pormenor

1 — Em áreas não disciplinadas por plano de urbanização ou de pormenor, a implantação dos edifícios a construir nas parcelas que obedeçam aos requisitos estabelecidos no artigo anterior cumprirá as seguintes regras:

- a) Para efeito de cálculo da edificabilidade máxima a autorizar, o Ic será aplicado à área da parcela compreendida na faixa de terreno limitada pela via a que é contígua e por uma linha traçada paralelamente a esta à distância de 40 m da respectiva berma;
- b) O número máximo de pisos acima do solo será de três para edificações localizadas dentro das áreas referidas na alínea a) do n.º 1 do artigo 16.º e de dois para edifícios localizados nas restantes áreas, referidas na alínea b) da mesma disposição;
- c) Os eventuais andares recuados ou aproveitamentos de sótãos terão de respeitar a altura máxima de edificação estabelecida no artigo 11.º e só não serão contabilizados no número máximo de pisos referido na alínea anterior se não coexistirem no mesmo edifício e se a sua configuração se con-

formar com o estipulado em regulamento municipal sobre a matéria;

- d) A implantação da edificação cumprirá o alinhamento estabelecido para o local;
- e) A área total de implantação das edificações previstas, incluindo anexos, não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor *A* da área da parcela referida na alínea a):

- i) Se *A* não exceder 500 m² : 60 %×*A*;
- ii) Se *A* for superior a 500 m² : 300 m²+30 %×(*A* – 500 m²);

- f) A área total de solo impermeabilizado pelas edificações, anexos, pátios e outros recintos exteriores pavimentados não poderá exceder os seguintes valores, em função do valor *A* da área da parcela integrada nesta classe:

- i) Se *A* não exceder 500 m² : 75 %×*A*;
- ii) Se *A* for superior a 500 m² : 375 m²+40 %×(*A* – 500 m²).

2 — O cumprimento do disposto nas alíneas e) e f) do número anterior não é exigível nas seguintes situações:

- a) Em áreas de edificação antiga ou tradicional a submeter a plano de pormenor que tenha como objectivos a salvaguarda e valorização do património construído;
- b) Em parcelas localizadas em núcleos consolidados dos aglomerados que possuam uma área inferior a 300 m²;
- c) Quando o seu acatamento articulado com as regras e parâmetros de edificabilidade estabelecidos para o local conduzir inevitavelmente a uma diminuição de capacidade construtiva de parcela ou a dissonâncias de integração do novo edifício na envolvente.

3 — Desde que fique devidamente assegurada a drenagem das águas pluviais, poderão não ser contabilizadas, para efeito do cumprimento do disposto na alínea f) do n.º 1, as áreas da parcela ocupadas com:

- a) Esplanadas de estabelecimentos similares de hotelaria;
- b) Caves destinadas a arrecadações ou estacionamento de edifícios com componente de habitação colectiva ou de edifícios destinados exclusivamente a comércio ou actividades terciárias, cujas áreas não venham a constituir-se, ao abrigo do regime da propriedade horizontal, em fracções autónomas comercializáveis separadamente das fracções a que ficam adstritas.

4 — Nas áreas disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor, as regras constantes dos três números anteriores manterão aplicabilidade apenas na parte em que aqueles planos forem omissos.

5 — As disposições constantes dos números anteriores são também aplicáveis às operações de loteamento urbano, salvo no que se refere ao disposto nas alíneas e) e f) do n.º 1, que só terá de ser acatado para a área global afectada aos lotes a constituir e não para cada um deles individualmente, mantendo ainda aplicabilidade as condições de excepção estabelecidas nos n.ºs 2 e 3.

CAPÍTULO IV**Espaços urbanizáveis (classe 2)**

Artigo 19.º

Caracterização

Os espaços pertencentes à classe 2 são os que, apresentando actualmente uma baixa intensidade de ocupação urbana, poderão transformar-se em espaços urbanos, integráveis na classe 1, mediante a sua completa infra-estruturação urbanística, nos termos da lei.

Artigo 20.º

Destino de uso e regras de ocupação

A infra-estruturação referida no artigo anterior realizar-se-á de acordo com planos de pormenor, áreas de desenvolvimento urbano prioritário, áreas de construção prioritária ou operações de loteamento que cumprirão, na parte aplicável a cada caso, as disposições do capítulo III referente aos espaços urbanos (classe 1).

Artigo 21.º

Construção avulsa

Na ausência dos instrumentos urbanísticos referidos no artigo anterior poderá ser autorizada a construção em parcelas de terreno localizadas em espaços desta classe, desde que se cumpram cumulativamente as seguintes condições:

- a) A parcela destinada à edificação seja servida pelas redes públicas de distribuição de água e energia eléctrica;
- b) Sejam acatadas as disposições dos artigos 15.º a 18.º do presente Regulamento.

CAPÍTULO V

Espaços industriais (classe 3)

Artigo 22.º

Caracterização

Os espaços que constituem esta classe destinam-se à instalação de unidades industriais em geral e, suplementarmente, de outras actividades que apresentem formas de incompatibilidade com as funções urbanas, em conformidade com o estipulado no n.º 2 do artigo 15.º

Artigo 23.º

Condições de ocupação

1 — As condições de ocupação e instalação de indústrias e outras actividades neste espaço deverão ser estabelecidas em planos de pormenor, cuja disciplina, em conjunto com a regulamentação legal aplicável a cada uma das actividades industriais, terá de garantir uma eficaz preservação das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos e a integração e protecção paisagísticas do local, contemplando, nomeadamente, os seguintes requisitos, cumulativamente com todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada caso:

- a) Para além dos lotes destinados às instalações empresariais, serão sempre previstas áreas para:
 - i) Faixas envolventes de protecção ambiental e visual;
 - ii) Arruamentos de acesso, estacionamento e outros espaços públicos;
 - iii) Equipamentos e serviços de apoio;
- b) Nas faixas de protecção será interdita a execução de quaisquer construções, devendo prever-se a sua arborização ou reforço de coberto vegetal, quando necessários, de modo a garantir a integração paisagística do local;
- c) A edificabilidade máxima a estabelecer para o conjunto da área destinada a lotes industriais é a que resulta da aplicação cumulativa dos seguintes índices à referida área:
 - i) $I_c = 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
 - ii) Área de implantação — 60 %.

2 — Os planos de pormenor deverão ainda indicar a disciplina a adoptar para garantir um eficaz controle, tratamento e correcto destino final dos efluentes e resíduos sólidos, líquidos ou gasosos resultantes da laboração, a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental, e a preservação ou utilização controlada dos recursos naturais, podendo para o efeito estipular as soluções técnicas e as formas institucionais consideradas pertinentes.

3 — Enquanto não forem plenamente eficazes os planos de pormenor referidos nos números anteriores, poderão ser autorizadas operações de loteamento industrial em áreas integradas nesta classe, desde que cumpram, na parte aplicável, o disposto no artigo 13.º, relativo aos parâmetros de dimensionamento a acatar nessas operações.

CAPÍTULO VI

Espaços agrícolas e florestais (classe 4)

Artigo 24.º

Caracterização e estatuto de utilização e ocupação

1 — Os espaços pertencentes à classe 4 são os que possuem características mais adequadas às actividades agrícolas, pecuárias e florestais, englobando ainda áreas que apresentam potencialidades de futura utilização agrícola, mediante acções de recuperação ou reconversão.

2 — A ocupação ou utilização de quaisquer espaços integrados nesta classe subordinar-se-á estritamente aos condicionamentos impostos pela preservação das suas potencialidades, pelo que não podem ser objecto de quaisquer acções que as diminuam ou destruam, salvo as excepções consignadas na lei geral, quando aplicáveis, cumulativamente com as disposições deste Regulamento.

Artigo 25.º

Edificabilidade

A capacidade de edificar em solos integrados nesta classe restringe-se à implantação de construções dispersas, com as finalidades e condições definidas nos números seguintes.

1 — Quando a parcela onde se pretende edificar estiver integrada em áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) ou da Reserva Ecológica Nacional (REN) ou estiver subordinada a qualquer tipo de servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, a edificabilidade restringir-se-á às situações de excepção ou condicionamentos previstos nos respectivos regimes, salvaguardando-se o disposto nos números seguintes, e sem prejuízo de cumulativamente se cumprirem todas as restantes disposições do presente artigo aplicáveis a cada situação em que possa ser autorizada edificação.

2 — Nos espaços integrados nesta classe em que se verifique sobreposição da RAN e da REN e que sejam exteriores à área de alta sensibilidade delimitada na planta de ordenamento, poderão ser autorizadas edificações ou utilizações do solo dos tipos previstos no regime de excepção da RAN, desde que, quando se tratar de edificações, não possuam componente habitacional, e que tais transformações do uso do solo mereçam parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola.

3 — Dentro da área de alta sensibilidade, aplica-se, quanto a operações de loteamento, obras de urbanização e edificabilidade, a disciplina estabelecida no capítulo seguinte deste Regulamento, relativa à classe de espaços naturais.

4 — Sem prejuízo dos condicionamentos estabelecidos nos números anteriores, e cumulativamente com eles, quando for o caso, em espaços integrados nesta classe só poderão ser permitidos edifícios e construções destinados a:

- a) Instalações directamente adstritas às explorações agro-pecuárias e florestais;
- b) Habitação unifamiliar;
- c) Instalações para turismo no espaço rural e empreendimentos turísticos no espaço rural, conforme definições legais;
- d) Infra-estruturas ou equipamentos, públicos ou privados, de interesse público reconhecido expressamente pelo município, sem prejuízo das competências de outras entidades nesta matéria, em função da natureza e localização pretendidas para as infra-estruturas ou equipamentos em causa;
- e) Instalações para culturas marinhas, piscicultura, aquacultura e afins, desde que o seu interesse para o desenvolvimento do concelho seja expressamente reconhecido pelo município, após ponderação dos valores ambientais, paisagísticos e económicos em jogo, e sem prejuízo das competências de outras entidades na matéria.

5 — Em qualquer caso, terão de estar garantidas a obtenção da água potável e de energia eléctrica, a eficaz eliminação de esgotos e o acesso automóvel à construção, sem prejuízo para terceiros, mediante a apresentação das autorizações e licenças legalmente exigíveis e dos projectos técnicos necessários, sendo da responsabilidade e encargo do proprietário a realização das respectivas obras.

6 — A implantação de novas edificações terá de respeitar afastamentos mínimos às extremas da parcela em que se localizem e a outras edificações preexistentes, de acordo com o que vier a ser estipulado em regulamento municipal.

7 — Para os casos referidos nas alíneas b) e c) do n.º 4, com excepção dos parques de campismo rural, terá de ser apresentada prova documental de que a parcela onde se pretende implantar a edificação tem uma área não inferior a 20 000 m² (2 ha) e uma configuração em planta tal que nela se possa inscrever um círculo com 25 m de raio, aplicando-se ainda estas disposições aos casos referidos na alínea d) do mesmo número, quando integrem instalações destinadas ao alojamento ou à permanência continuada de pessoas.

8 — O I_c máximo respeitante às edificações mencionadas no número anterior é de 0,10 m²/m², aplicável à área da parcela integrada em espaços desta classe.

9 — A destruição do coberto vegetal para implantação das edificações a que se referem os números anteriores e para tratamento das suas áreas envolventes não poderá no seu conjunto exceder o dobro da área de implantação das edificações a autorizar.

CAPÍTULO VII

Espaços naturais (classe 5)

Artigo 26.º

Caracterização

Integram a classe 5 as áreas do território concelhio que constituem o seu património natural mais sensível nos aspectos ecológico, paisagístico e ambiental, em geral, incluindo as áreas inundáveis e as superfícies líquidas compreendidas dentro dos seus limites, e que, como tal, colocam maiores exigências de preservação e defesa das suas características e potencialidades.

Artigo 27.º

Estatuto de ocupação e utilização

1 — Em espaços integrados nesta classe não são permitidas acções que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior os actuais usos do solo ou actividades que possam ser considerados preexistências nos termos do artigo 4.º, nomeadamente os usos agrícolas e florestais, as acções já previstas ou programadas neste Plano Director Municipal e as acções sujeitas a licenciamento ou autorização municipal cujo interesse público ou interesse para o desenvolvimento do concelho, nomeadamente explorações de carácter extensivo para culturas marinhas, piscicultura, aquacultura e afins, seja previamente reconhecido pela Câmara Municipal, cumulativamente com o exercício das competências legais de outras entidades com jurisdição sobre as áreas em que tais acções se localizem, e sem prejuízo das mesmas competências.

CAPÍTULO VIII

Espaços de desenvolvimento programado (classe 6)

Artigo 28.º

Caracterização

1 — Os espaços pertencentes a esta classe caracterizam-se por possuírem condições naturais, prevendo-se destinos de uso que exigem a programação pormenorizada, em termos de ordenamento territorial, da ocupação e utilização do seu solo.

2 — Esta classe compreende as categorias de espaços seguintes:

- Categoria 6.1 — Áreas destinadas a empreendimentos turísticos;
- Categoria 6.2 — Áreas para equipamento envolventes do aglomerado da Torreira.

3 — Cada um dos sectores em que se subdividem os espaços referidos no número anterior constituem-se em unidades operativas de planeamento, ficando o seu ordenamento territorial específico subordinado às prescrições dos artigos seguintes do presente capítulo, sem prejuízo da aplicação da legislação em vigor da REN.

Artigo 29.º

Áreas previstas para empreendimentos turísticos

1 — Estas áreas são constituídas pelos três sectores delimitados e identificados por T1, T2 e T3 na planta de ordenamento.

2 — O ordenamento de cada um dos sectores acima referidos cumprirá as seguintes directivas:

- A ocupação de tipo urbano destas áreas só poderá ter como objectivo a instalação de empreendimentos ou conjuntos turísticos, conforme definição legal, que impliquem a constituição de estruturas empresariais permanentes para a sua gestão e exploração, não sendo permitidas operações de loteamento urbano;
- Os benefícios e encargos inerentes à realização dos empreendimentos num dado sector serão repartidos entre os proprietários abrangidos pelos limites da área afectada a cada empreendimento na proporção das áreas do terreno de que cada um dispõe dentro dos referidos limites, aplicando-se desde logo esta regra ao estabelecimento da quota-parte da dimensão global do empreendimento que caberá a cada um, medida em número de lugares de alojamento (camas individuais);
- A disciplina do uso do solo será instituída por planos de pormenor, que serão promovidos pelo município, por ini-

ciativa própria ou a requerimento dos interessados, desde que estes no seu conjunto sejam proprietários de terrenos com uma área total não inferior a 50 ha compreendida dentro dos limites do sector em causa, dispondo nomeadamente quanto a:

- Delimitação das áreas, públicas e privadas, a manter em estado natural e das áreas destinadas à parte edificada dos empreendimentos e respectivos equipamentos suplementares, edificados ou não;
 - Delimitação das áreas que se pretende que venham a ser excluídas da REN;
 - Traçado dos acessos do núcleo à EN 327, num máximo de um por sector, e, eventualmente, nos termos propostos ou a definir no Plano de Ordenamento da Orla Costeira, às praias de mar, também no máximo de um por sector;
 - Normas processuais e técnicas a cumprir nos projectos dos empreendimentos, subsidiárias das estabelecidas neste Regulamento;
 - Condições a cumprir por cada um dos interessados ou empreendedores na implantação concreta dos núcleos e na sua edificação, bem como na instalação e gestão das respectivas infra-estruturas urbanísticas e equipamentos previstos;
- d) Antes de se iniciar o estudo de um sector, o município deve obter a respectiva planta cadastral e auscultar os proprietários abrangidos pelo mesmo sector, em ordem a poder-se realizar a melhor adaptação possível das propostas de ordenamento às especificidades locais e às intenções dos interessados.
- 3 — Os referidos planos subordinar-se-ão às seguintes regras técnicas, sem prejuízo de virem a propor outras que com estas sejam compatíveis ou que delas sejam complementares:
- A dimensão global máxima do núcleo de empreendimentos a constituir em cada sector é a que resulta da multiplicação da densidade máxima estabelecida de 16 lugares de alojamento por hectare pelo total da área potencialmente edificável do mesmo sector, entendendo-se esta como a área de cada sector remanescente das suas áreas não edificáveis referidas nas alíneas e) e f) do presente número;
 - Para o estabelecimento da dimensão global referida na alínea anterior considera-se que se constitui um lugar de alojamento por cada cama individual prevista nos equipamentos de tipo hoteleiro e um lugar de alojamento por cada 35 m² de área bruta de construção nos empreendimentos turísticos de tipo habitacional (aldeamentos);
 - A área máxima a afectar aos empreendimentos ou complexos na sua globalidade, compreendendo a ocupada com construções, com equipamentos, edificados ou não, e com logradouros e restantes áreas privativas dos mesmos, será de 60 % da área bruta total do sector;
 - Dentro do perímetro afecto aos empreendimentos, conforme estabelecido na alínea anterior, a área total a ser objecto de impermeabilização resultante da construção de edifícios, arruamentos e outros espaços públicos, equipamentos ou recintos não poderá exceder 15 % da área bruta do sector, destinando-se a restante a logradouros ou complementos predominantemente arborizados das instalações a projectar, só podendo sofrer modificações do seu estado actual tendentes a preservar ou reforçar as suas potencialidades enquanto área natural;
 - A localização de construções ou de outras ocupações do espaço que impliquem destruição do coberto vegetal terá de garantir cumulativamente um afastamento mínimo de 100 m à EN 327 ou suas variantes e a manutenção de uma faixa arborizada, entre as mesmas vias e aquelas localizações, com a largura mínima de 100 m;
 - Serão mantidas no estado natural, não podendo ser objecto de edificação ou qualquer forma de impermeabilização do solo, as áreas de terreno incluídas no ecossistema dunar, demarcadas na planta de ordenamento com grafismo semelhante ao da classe de espaços naturais;
 - A cêrcea máxima das edificações a implantar é de dois pisos, admitindo-se três pisos para os equipamentos hoteleiros;
 - Poderá ainda ser autorizada a cêrcea de três pisos em edifícios destinados a habitação, desde que cumpram cumulativamente as seguintes condições:
 - O piso térreo implantar-se-á a uma cota altimétrica que não pode exceder em mais de 0,4 m a cota do terreno natural;

- ii) A área coberta do piso térreo constituirá um espaço em contacto directo com o exterior, não encerrado por paredes, excepto na área estritamente adstrita às comunicações verticais com os restantes pisos;
- iii) O pé-direito livre do piso térreo não poderá exceder 2,2 m;
- iv) A altura total da edificação, medida entre a cota do terreno natural no ponto mais desfavorável e a cota superior da laje do tecto do 3.º piso (2.º andar) ou do beirado, se aquela laje não existir, não pode exceder 8,5 m;
- v) Não será permitida a construção de anexos.

4 — Será encargo dos promotores dos empreendimentos ou complexos a execução, manutenção e gestão de todas as infra-estruturas urbanísticas, incluindo, expressamente, instalação de tratamento de esgotos e rede de abastecimento de água com adução a partir da rede pública a instalar no âmbito do projecto de Carvoeiro.

5 — O município poderá firmar protocolos com os promotores referidos no número anterior, destinados a estabelecer formas de compensação de encargos com infra-estruturas não proporcionais à quota-parte de participação de cada um no conjunto dos benefícios decorrentes do desenvolvimento programado de cada sector de acordo com as disposições do presente Regulamento.

6 — Nos casos em que a lei o permitir, serão cedidas gratuitamente as seguintes áreas, para integração no domínio público sob administração do município:

- a) Todas as áreas de propriedade ou propriedades em que se localizem os empreendimentos de um sector que não fiquem afectadas aos mesmos nos termos da alínea c) do n.º 3 e que não sejam parcelas autónomas constituídas ao abrigo do disposto no n.º 10;
- b) As partes das propriedades afectas aos sectores que se prolonguem para além dos limites destes, na área compreendida entre o limite do sector e a praia e na área compreendida entre uma paralela à EN 327 traçada à distância de 50 m para poente desta e o limite das águas da ria.

7 — As áreas mencionadas no número anterior e ainda as referidas na parte final da alínea d) do n.º 3 como áreas restantes não impermeabilizadas manter-se-ão integradas no perímetro da REN e submetidas ao respectivo regime.

8 — As áreas remanescentes de cada sector, correspondentes aos núcleos de concentração das edificações e equipamentos complementares dos empreendimentos, constituirão perímetros a excluir da REN, salvo se se verificar compatibilidade entre o estatuto daquela e os usos previstos, casos em que permanecerão integradas na mencionada Reserva.

9 — Enquanto não forem plenamente eficazes os planos de pormenor previstos neste artigo, as áreas integradas nesta categoria regem-se pela disciplina estabelecida no capítulo VII para a classe de espaços naturais, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

10 — No caso de preexistirem edifícios de habitação isolada localizados em espaços pertencentes a esta categoria, poderão desvincular-se da disciplina estabelecida nos números anteriores parcelas de terreno destinadas a logradouros desses edifícios, desde que na sua constituição e ocupação se cumpram as seguintes condições:

- a) A edificação preexistente fique implantada dentro dos limites da parcela;
- b) A parcela a constituir tenha uma área máxima de 10 000 m²;
- c) Não seja criado nenhum novo acesso automóvel à EN 327 para serventia da mesma;
- d) As áreas edificadas da parcela se destinem exclusivamente a habitação;
- e) Em eventual ampliação dos referidos edifícios, a área bruta edificada final da parcela não ultrapasse o valor obtido através da multiplicação do $Ic=0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ pela área global da mesma parcela, e a cércea máxima das novas partes edificadas seja de dois pisos.

Artigo 30.º

Áreas para equipamento envolventes do aglomerado da Torreira

1 — Nestas áreas, devidamente delimitadas na planta de ordenamento, E1, E2, e E3, admite-se a instalação ou ampliação de equipamentos públicos ou de interesse público, infra-estruturas urbanas, parque de campismo, equipamentos de apoio ao turismo, aparca-mentos e equipamentos urbanos em geral, e empreendimentos turísticos, com exclusão de aldeamentos, desde que a globalidade das áreas, edificadas ou não, que lhes forem afectas não exceda 30% de cada

uma das referidas áreas e seja respeitada a legislação em vigor da REN.

2 — A ocupação concreta destas áreas será disciplinada por planos de urbanização ou de pormenor, que abranjam a totalidade ou apenas parte de cada uma delas, devendo sempre ser acatados os parâmetros estabelecidos no número seguinte, aplicados à área submetida a cada plano.

3 — As componentes edificadas correspondentes aos destinos de uso previstos no n.º 1 terão de cumprir os seguintes parâmetros e índices:

- a) Cércea máxima correspondente a três pisos (rés-do-chão mais dois), com um máximo de 10 m;
- b) Ic máximo de $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$;
- c) Impermeabilização do solo máxima de 40%.

CAPÍTULO IX

Áreas e faixas de protecção

Artigo 31.º

Faixa de protecção às zonas industriais

1 — Esta área de protecção é constituída por uma faixa de terreno com uma largura de 100 m, envolvente das áreas destinadas a zonas industriais que constituem os espaços consignados à classe 3 neste Regulamento.

2 — No interior desta área é interdita a construção de edificações, quaisquer que sejam a sua natureza e destino de utilização.

Artigo 32.º

Faixa de protecção suplementar à EN 109.5

1 — Esta faixa de protecção é estabelecida para a EN 109.5 em toda a sua extensão dentro dos limites do concelho.

2 — A faixa de protecção é constituída pelo território contido entre duas linhas paralelas ao eixo daquelas vias, traçadas à distância de 50 m do mesmo para um e outro lado da referida estrada.

3 — No interior desta faixa, e sem prejuízo do estipulado na lei geral, quando mais restritivo, é interdita a construção de edificações, quaisquer que sejam a sua natureza e destino de utilização, com as seguintes excepções:

- a) Áreas de serviço ou postos de abastecimento de combustíveis, desde que de acordo com o estipulado na legislação e regulamentação específicas deste tipo de instalações;
- b) Equipamentos ou infra-estruturas de apoio a serviços de utilidade pública, desde que tal decorra das exigências do seu funcionamento.

Artigo 33.º

Faixa de protecção suplementar à EN 327 e suas variantes

1 — Esta faixa de protecção é estabelecida para toda a extensão da EN 327 compreendida dentro do território do concelho da Murtosa, com excepção do troço que atravessa o aglomerado urbano da Torreira, definido pelos limites de área a submeter a plano de urbanização, e extensiva aos troços de variante àquela estrada que se vierem a localizar no exterior do referido aglomerado.

2 — A faixa de protecção é constituída pelo território contido entre a plataforma da EN 327 e as águas da ria ou, para os troços de variante referidos na parte final do número anterior, pelo território contido entre duas linhas paralelas ao eixo desses mesmos troços, traçados à distância de 50 m do mesmo para um e outro lado da referida estrada.

3 — No interior destas faixas é interdita a construção de novas edificações, quaisquer que sejam a sua natureza e destino de utilização, à excepção das referidas no n.º 6 do artigo 36.º

4 — Os troços de variante referidos na parte final do n.º 2 serão dotados de vedações laterais que impeçam o acesso automóvel e pedonal de e para os terrenos marginais, não sendo permitida a criação de acessos particulares à variante, mesmo que para servir os terrenos que a marginam.

5 — Os condicionamentos à ocupação e acessibilidade marginais à variante à EN 327 dentro do aglomerado da Torreira serão estabelecidos no seu plano de urbanização, a que se refere o artigo 37.º

CAPÍTULO X

Unidades operativas de planeamento

Artigo 34.º

Caracterização geral

1 — Sem prejuízo da existência de outras áreas a submeter à disciplina de planos urbanísticos, constituem unidades operativas de planeamento as áreas indicadas na planta de ordenamento e incluídas em perímetros urbanos que devem prioritariamente ser objecto de plano de urbanização ou plano de pormenor, em cumprimento de estratégia de estruturação territorial adoptada no Plano Director Municipal.

2 — Constituem também unidades operativas de planeamento os sectores T1 a T3 referidos no n.º 1 do artigo 29.º, as áreas para equipamento envolventes do aglomerado da Torreira referidas no artigo 30.º e a área da margem poente da ria/EN 327 referida no artigo 36.º

Artigo 35.º

Planos a elaborar

1 — Será objecto de plano de urbanização o aglomerado da Torreira, designado na planta de ordenamento pelo n.º 1.

2 — Serão objecto de plano de urbanização ou de pormenor os sectores ou áreas enumerados no n.º 2 do artigo anterior e ainda os núcleos numerados de 2 a 5 na planta de ordenamento.

Artigo 36.º

Área de margem poente da ria/EN 327

1 — Esta área será submetida a plano de urbanização ou de pormenor, que terá como objectivos melhorar as condições da sua fruição pelos residentes e utentes, garantindo a preservação das características ecológicas altamente sensíveis do local.

2 — O plano mencionado no número anterior terá como objectivos:

- Definir rigorosamente o estatuto de ocupação ou utilização das diferentes áreas;
- Estabelecer as medidas que permitam melhorar as condições de circulação na EN 327, com reforço da segurança e comodidade dos seus utilizadores e dos residentes nas proximidades;
- Localizar e caracterizar pequenos equipamentos e espaços organizados (estacionamentos, locais de descanso, parques de merendas, instalações balneares e, eventualmente, acessos às águas da ria, praias lagunares e ancoradouros) que permitam conciliar a fruição da área como espaço de lazer e recreio com a necessidade de preservação das condições naturais;
- Estabelecer medidas tendentes a criar uma adequada integração funcional e paisagística quer das intervenções propostas quer das situações de degradação e de ocupação urbana dispersa existentes.

3 — O referido Plano deverá ser elaborado por uma equipa técnica de que faça parte obrigatoriamente um arquitecto paisagista.

4 — No cumprimento dos objectivos mencionados no n.º 2, são estabelecidas as seguintes áreas de intervenção:

- p1 — Praia lagunar da Marinha Nova (a criar);
- c1 — Cais de moliceiros (a recuperar);
- c2 — Cais de moliceiros (a recuperar);
- pd — Zona de pesca desportiva (a criar);
- pm — Parque de merendas e zona de pesca desportiva (a criar);
- c3 — Cais de apoio à pesca artesanal (a criar);
- p2 — Praia do Monte Branco (área a recuperar);
- p3 — Praia das Pedrinhas (área a recuperar).

5 — As obras necessárias à criação das áreas referidas no número anterior serão licenciadas de acordo com a tramitação legal aplicável, devendo os respectivos projectos ser subscritos por arquitecto e obedecer às seguintes orientações:

- Pavimentações com materiais permeáveis;
- Construções amovíveis e em materiais perecíveis, assentes em estacaria de madeira;
- Vedações de madeira.

6 — Na faixa compreendida entre a EN 327 e a margem da ria não serão permitidas novas edificações, para além das preexistentes e das destinadas aos equipamentos de apoio referidos na alínea c) do n.º 2.

Artigo 37.º

Plano de Urbanização da Torreira

O Plano de Urbanização da Torreira contemplará obrigatoriamente as seguintes directivas:

- Deve ser estudado o traçado de uma variante local à EN 327 que atravesse o aglomerado por uma zona mais interior, em conformidade com as indicações da planta de ordenamento, e para o qual devem ser estabelecidos adequados condicionamentos à ocupação e acessibilidade marginais;
- O programa de execução do Plano deve prever um faseamento que garanta que, enquanto não for disponibilizado um reforço dos caudais de abastecimento de água para consumo doméstico, a capacidade de alojamento urbano do aglomerado, em condições normais de ocupação das habitações, não exceda o quantitativo de 5000 habitantes.

Artigo 38.º

Outros planos

Os planos de urbanização ou de pormenor dos núcleos 2, 3 e 4 integrarão, quando for caso disso, os loteamentos existentes, e não poderão propor um aumento de capacidade de alojamento de cada núcleo superior a 70 fogos ou população equivalente, quando se tratar de alojamento em empreendimentos turísticos.

CAPÍTULO XI

Disposições complementares

Artigo 39.º

Regulamentação complementar

1 — A regulamentação municipal actual será mantida em vigor em tudo o que não contrariar o presente Regulamento, até ser revogada ou substituída por deliberação dos órgãos competentes do município.

2 — A aplicação das disposições do actual Regulamento Geral das Edificações Urbanas é extensiva à totalidade do território do concelho.

Artigo 40.º

Postos de abastecimento de combustíveis e áreas de serviço

Não é permitida a instalação de áreas de serviço ou novos postos de abastecimento de combustíveis a veículos terrestres fora dos perímetros urbanos definidos pelo presente Plano, com excepção das instalações de apoio a vias integradas na rede rodoviária nacional, disciplinadas por normativo próprio.

CAPÍTULO XII

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 41.º

Identificação

Serão observadas as disposições e condicionamentos referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes em cada momento dentro dos limites territoriais do concelho da Murtosa, as quais, à data de conclusão do presente Plano Director Municipal, são as referidas nos subseqüentes artigos que constituem este capítulo.

Artigo 42.º

Reserva Ecológica Nacional

A delimitação da REN do concelho da Murtosa foi aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 18/97, publicada no *Diário da República*, de 8 de Fevereiro de 1997.

Artigo 43.º

Reserva Agrícola Nacional

A carta da RAN relativa ao município da Murtosa foi aprovada pela Portaria n.º 1085/91, de 24 de Outubro.

Artigo 44.º

Domínio público hídrico

A demarcação do domínio público hídrico que consta da planta de condicionantes é meramente indicativa, devendo as situações de

inclusão neste domínio ser objecto de consulta à entidade competente na matéria, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 45.º

Defesa nacional

A área do concelho da Murtosa afecta à defesa nacional é constituída pelo campo de tiro da Base Aérea de São Jacinto.

Artigo 46.º

Rede rodoviária nacional

1 — A rede rodoviária nacional no concelho da Murtosa integra os seguintes traçados:

- a) Directriz do futuro IC 1;
- b) Estrada nacional n.º 109-5;
- c) Estrada nacional n.º 327.

2 — A estrada nacional n.º 224-2, desclassificada pelo Plano Rodoviário Nacional, será integrada na rede rodoviária municipal após a sua transferência para a jurisdição autárquica.

3 — As vias mencionadas nos números anteriores estão mapificadas na planta de condicionantes.

Artigo 47.º

Rede rodoviária municipal

A rede de estradas municipais do concelho da Murtosa integra os seguintes traçados, que se encontram mapificados na planta de condicionantes:

- a) Estrada municipal n.º 558;
- b) Estrada municipal n.º 558-3;
- c) Estrada municipal n.º 559;
- d) Estrada municipal n.º 560;
- e) Estrada municipal n.º 561;
- f) Estrada municipal n.º 561-1;

- g) Estrada municipal n.º 583;
- h) Estrada municipal n.º 583-1.

Artigo 48.º

Linhas eléctricas

Os percursos das linhas eléctricas aéreas de alta e média tensão existentes no concelho da Murtosa estão mapificados na planta de condicionantes.

Artigo 49.º

Imóveis classificados

Como património classificado, existe no concelho da Murtosa a Capela de São Simão, classificada como valor concelhio, e cuja localização está assinalada na planta de condicionantes.

Artigo 50.º

Equipamentos escolares

A localização dos edifícios que constituem o parque de equipamentos escolares do concelho encontra-se assinalada na planta de condicionantes.

Artigo 51.º

Marcos geodésicos

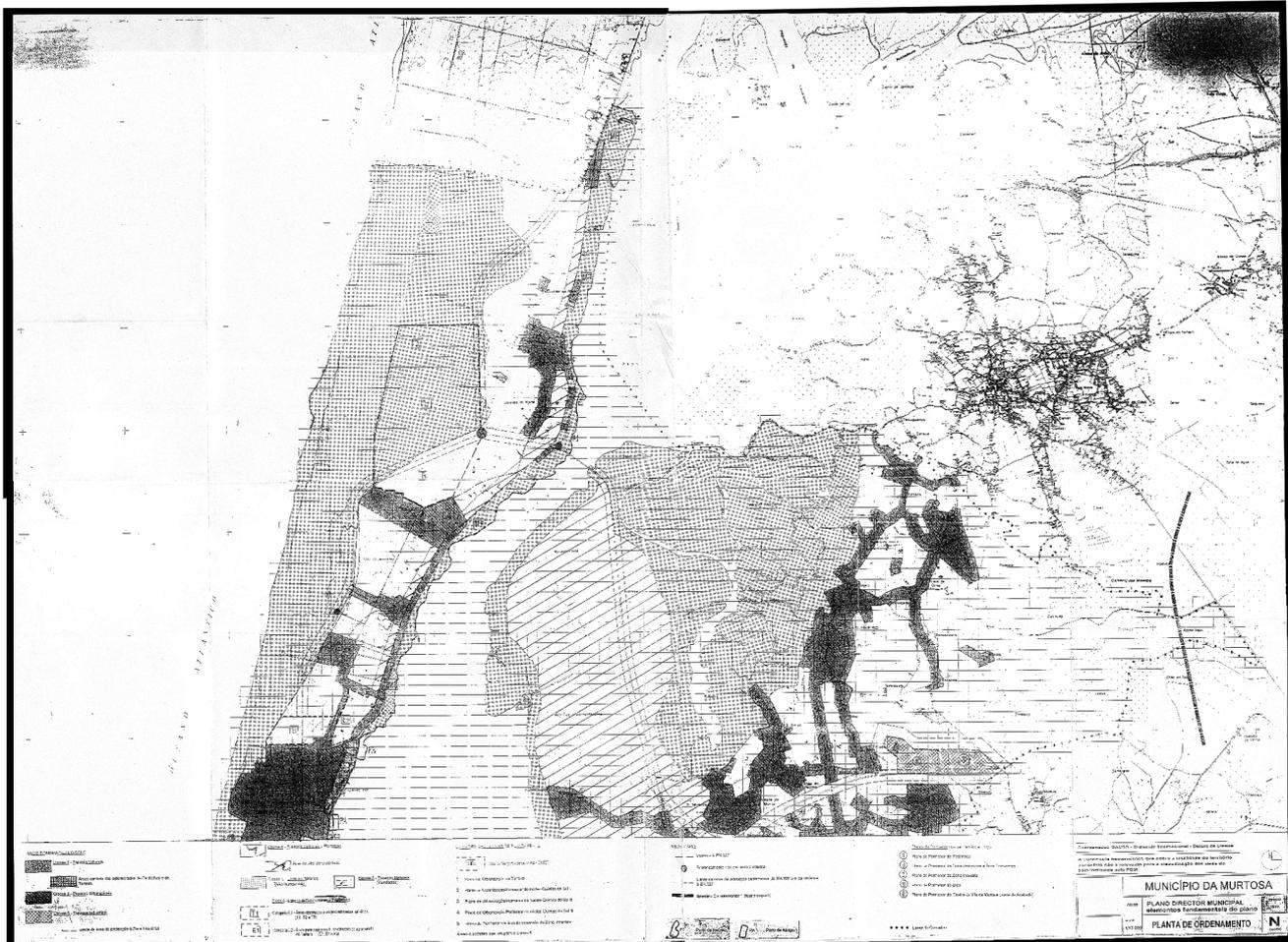
A localização dos marcos geodésicos existentes no concelho encontra-se assinalada na planta de condicionantes.

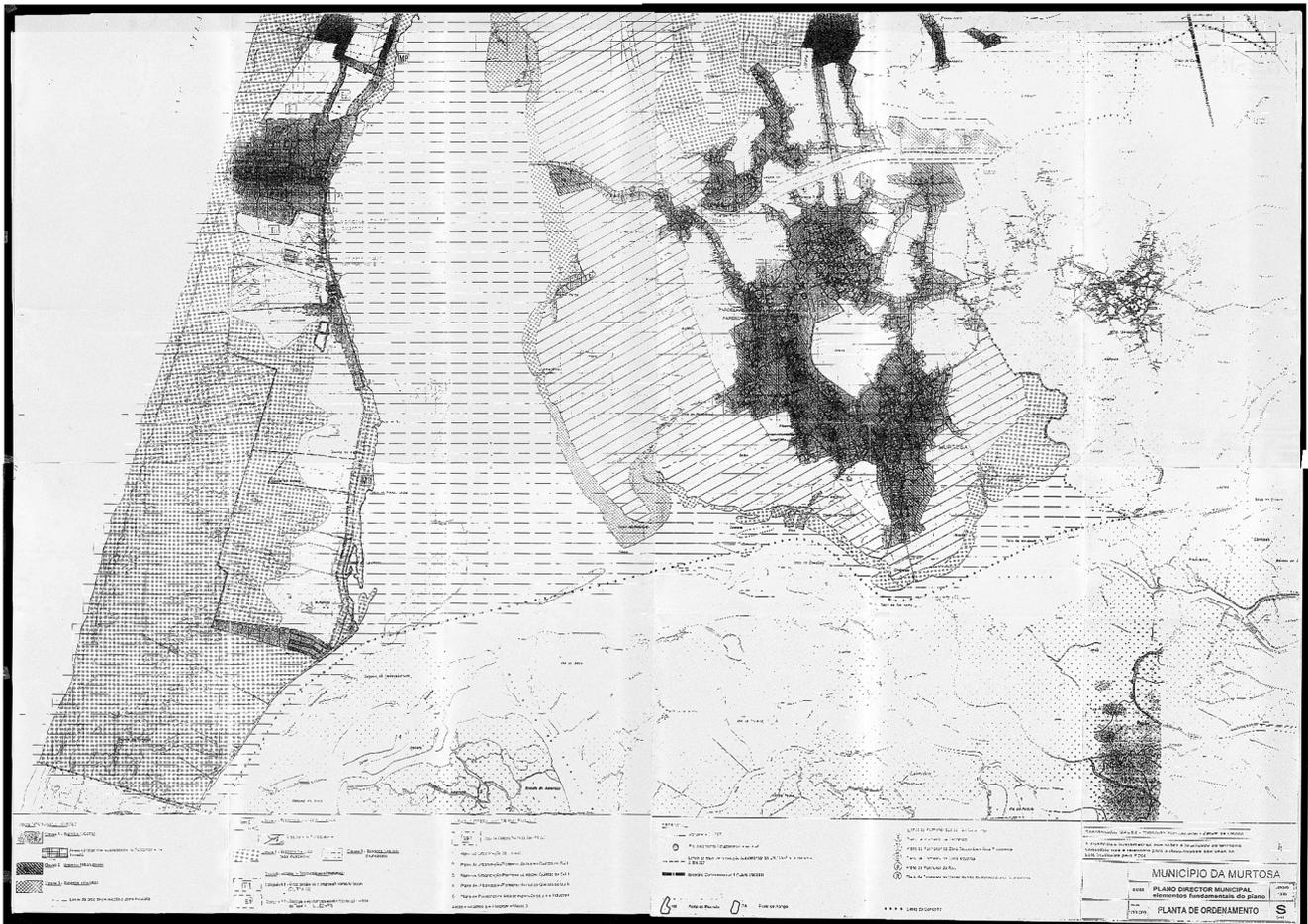
Artigo 52.º

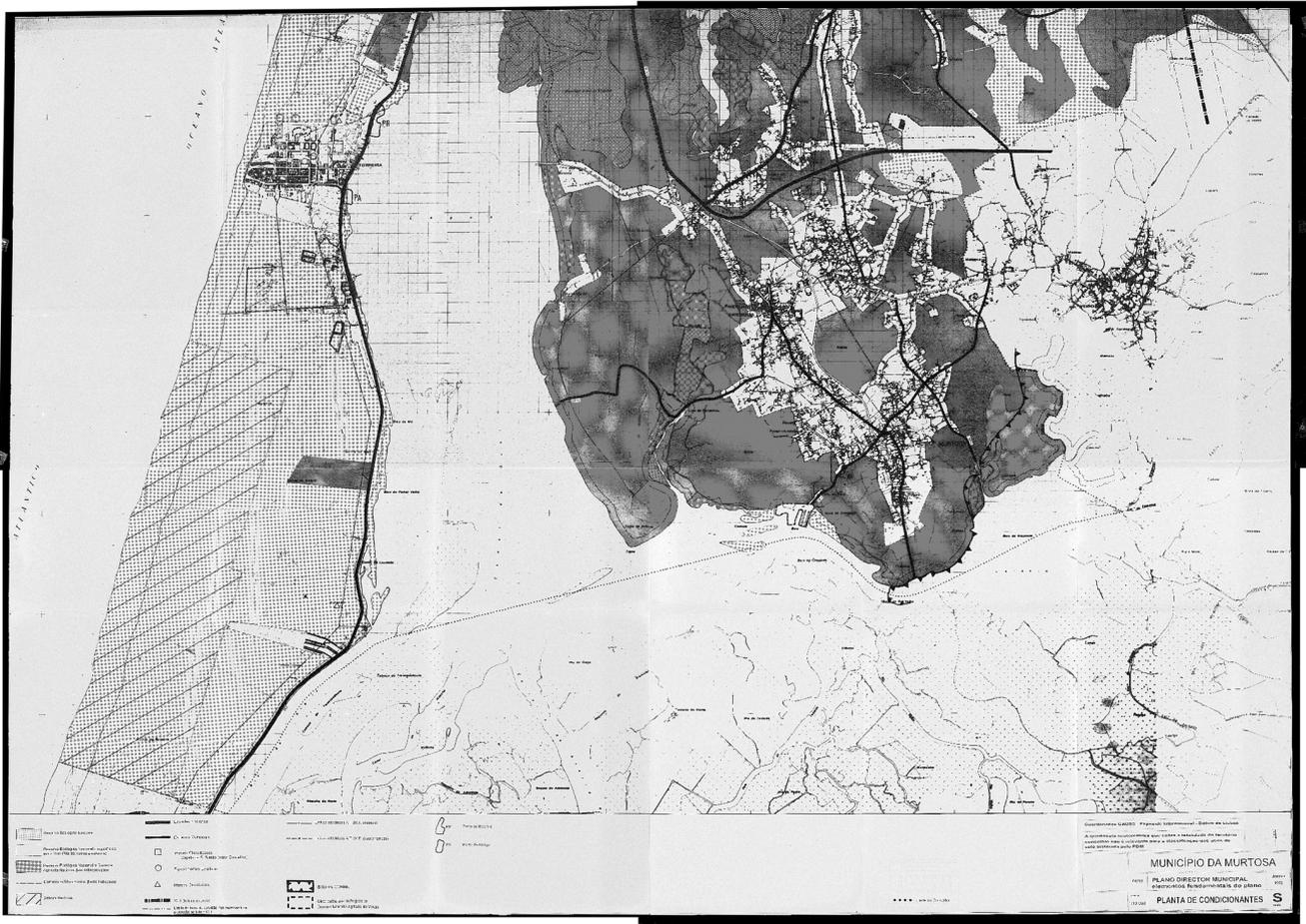
Condicionamentos potenciais

A planta de condicionantes inclui ainda, a título informativo, as seguintes delimitações:

- a) Áreas integrantes dos biótopos CORINE;
- b) Área integrada no bloco da Murtosa do Projecto de Desenvolvimento Agrícola do Vouga, em fase de estudo prévio de emparcelamento rural.







MINISTÉRIOS DAS FINANÇAS, DA ECONOMIA E DO PLANEAMENTO

Portaria n.º 383/2002

de 10 de Abril

No contexto da recente adopção do Programa E4 (Eficiência Energética e Energias Endógenas) pelo Governo, a correcta execução da política energética, nomeadamente no que respeita à melhoria da eficiência energética e ao aumento de utilização de energias renováveis, torna necessário proceder a alguns ajustamentos na Portaria n.º 198/2001, de 13 de Março, que criou a Medida de Apoio ao Aproveitamento do Potencial Energético e Racionalização de Consumos (MAPE), alterada pela Portaria n.º 1219-A/2001, de 23 de Outubro.

Pretende-se, por um lado, clarificar e precisar as condições de apoio a projectos de intervenção em áreas de particular relevância para a sustentabilidade ambiental da política energética, nomeadamente no apoio à produção de água quente por energia solar térmica, à reabilitação de edifícios e dos respectivos sistemas de climatização, à construção de novos edifícios energeticamente eficientes, e, ainda, à optimização energética e ambiental de instalações e equipamentos destinados aos serviços públicos municipais. Finalmente, torna-se necessário compatibilizar os incentivos concedidos pelo MAPE com os decretos-leis recentemente publicados, que definem as novas condições de venda à rede de energia eléctrica, quer a partir de fontes renováveis,

quer quando proveniente de sistemas de co-geração, criando condições mais favoráveis à plena realização daqueles diplomas.

Por outro lado, pretende-se também estabelecer regras que garantam que a atribuição dos incentivos seja feita de acordo com níveis de desempenhos técnico-económico e ambiental dos projectos, estabelecendo requisitos técnicos mais exigentes em termos da qualidade técnica dos sistemas a apoiar e concedendo incentivos maiores aos projectos que tenham melhores desempenhos.

Por último, reforça-se o apoio à difusão de veículos menos poluentes.

Assim, ao abrigo do artigo 20.º e nos termos da alínea e) do artigo 6.º, ambos do Decreto-Lei n.º 70-B/2000, de 5 de Maio, manda o Governo, pelos Ministros das Finanças, da Economia e do Planeamento, o seguinte:

1.º Os artigos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 16.º, 23.º, 24.º, e os anexos A, B, C, D e E, todos do Regulamento de Execução da Medida de Apoio ao Aproveitamento do Potencial Energético e Racionalização de Consumos, aprovado pela Portaria n.º 198/2001, de 13 de Março, na redacção que lhe foi dada pela Portaria n.º 1219-A/2001, de 23 de Outubro, passam a ter a seguinte redacção:

«Artigo 2.º

[...]

A MAPE tem por objectivo propiciar apoios dirigidos à produção de energia eléctrica e térmica por recurso