

4.<sup>a</sup> Alteração  
à 1.<sup>a</sup> revisão do Plano Diretor Municipal de Vagos

**Regulamento**

*[Outubro de 2023]*



*Esta página foi deixada em branco propositadamente*

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
Secção I – Disposições Gerais.....	5
Artigo 1º - Âmbito territorial.....	5
Artigo 2º - Objetivos e estratégia.....	5
Artigo 3º - Composição do plano.....	6
Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial a observar.....	6
Secção II - Faixas de Proteção e Salvaguarda.....	8
Artigo 4º-A - Identificação e Regime Geral.....	8
Subsecção I - Zona Terreste de Proteção – Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar.....	8
Artigo 4º-B - Identificação.....	8
Artigo 4º-C - Regime de Proteção e Salvaguarda.....	8
Subsecção II - Zona Terreste de Proteção - Margem.....	9
Artigo 4º- D - Identificação.....	9
Artigo 4º-E - Regime de Proteção e Salvaguarda.....	10
Subsecção III - Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso - Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira.....	10
Artigo 4º-F - Identificação.....	10
Artigo 4º-G - Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso – Regime de Proteção e Salvaguarda.....	10
Artigo 4º-H - Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso em Perímetro Urbano – Regime de Proteção e Salvaguarda.....	11
Artigo 4º-I - Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso fora de Perímetro Urbano – Regime de Proteção e Salvaguarda.....	12
Secção III – Outras Proteções.....	12
Artigo 4º-J – Estabelecimentos com substâncias perigosas.....	12
Artigo 4º-k – Zonas Inundáveis.....	12
Secção IV – Conceitos e definições.....	15
Artigo 5º Definições.....	15
CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	16
Artigo 6º Âmbito e objetivos.....	16
Artigo 7º Regime jurídico.....	17
CAPÍTULO III - USO DO SOLO.....	18
Secção I - Classificação do Solo Rústico e Urbano.....	18
Artigo 8º Identificação.....	18
Secção II – Sistema Ecológico e Ambiental.....	19
Artigo 9º Âmbito territorial.....	19
Artigo 9º-A Regime específico.....	19
Secção III – Alterações Climáticas e Eficiência Ambiental.....	20
Artigo 9º-B Adaptação e mitigações das alterações climáticas.....	20
Artigo 9º-C Aumento da eficiência ambiental.....	20
Artigo 9º-D Políticas sustentáveis e ecoeficientes.....	21

Secção IV - Infraestruturas .....	22
Subsecção I – Infraestruturas Viárias .....	22
Artigo 10º Identificação .....	22
Artigo 11º Regime de proteção .....	22
Subsecção II – Outras Infraestruturas.....	23
Artigo 12º Identificação [revogado] .....	23
Artigo 13º Estações de tratamento de águas residuais – regime específico [revogado] .....	23
Artigo 14º Parques de sucata – regime específico [revogado].....	23
Secção V - património cultural .....	24
Artigo 15º Identificação .....	24
Artigo 16º Regime.....	24
CAPÍTULO IV - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO .....	26
Secção I – Disposições Gerais .....	26
Artigo 17º Identificação das categorias de espaço .....	26
Artigo 18º Identificação das áreas com aptidão específica .....	26
Artigo 19º Disposições comuns .....	26
Secção II – Espaços Agrícolas.....	29
Artigo 20º Identificação .....	29
Artigo 21º Ocupações e utilizações .....	29
Artigo 22º Regime de edificabilidade.....	29
Secção III – Espaços Florestais .....	31
Subsecção I - Espaços Florestais de Produção.....	31
Artigo 23º Identificação .....	31
Artigo 24º Ocupações e utilizações .....	31
Artigo 25º Regime de edificabilidade.....	32
Subsecção II - Espaços Florestais de Conservação .....	33
Artigo 26º Identificação .....	33
Artigo 27º Ocupações e utilizações .....	33
Secção IV - Espaços Naturais e Paisagísticos .....	34
Artigo 28º Identificação .....	34
Artigo 29º Ocupações e utilizações .....	34
Secção V – Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos.....	35
Subsecção I - Áreas de exploração consolidadas .....	35
Artigo 30º Identificação .....	35
Artigo 31º Ocupações e utilizações .....	35
Artigo 32º Medidas de salvaguarda ambiental .....	35
Subsecção II - Áreas de exploração complementares.....	36
Artigo 33º Identificação .....	36
Artigo 34º Ocupações e utilizações .....	36
Artigo 35º Medidas de salvaguarda ambiental .....	36
Subsecção III - Áreas a Recuperar .....	36
Artigo 36º Identificação .....	36
Artigo 37º Ocupações e utilizações .....	36

Subsecção IV - Áreas Potenciais.....	37
Artigo 38º Identificação.....	37
Artigo 39º Ocupações e utilizações.....	37
Secção VI - Áreas de proteção das captações.....	38
Artigo 40º Identificação.....	38
Artigo 41º Ocupações e utilizações.....	38
Secção VII - Áreas de aptidão cultural e recreativa.....	38
Artigo 42º Identificação.....	38
Artigo 43º Ocupações e utilizações.....	38
CAPÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO.....	40
Secção I – Disposições Gerais.....	40
Artigo 44º Identificação das categorias de espaço.....	40
Secção II – Solo Urbano.....	40
Subsecção I – Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa densidade.....	40
Artigo 45º Identificação.....	40
Artigo 46º Ocupações e utilizações.....	40
Artigo 47º Regime de edificabilidade.....	41
Subsecção II – Espaços de Uso Especial - Equipamentos.....	42
Artigo 48º Identificação.....	42
Artigo 49º Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade.....	42
Subsecção III – Espaços de Atividades Económicas.....	42
Artigo 50º Identificação.....	42
Artigo 51º Ocupações e utilizações.....	42
Artigo 52º Regime de Edificabilidade.....	43
Secção III – Solos cuja urbanização seja possível programar.....	44
Subsecção I – Espaços a urbanizar de nível I, II e III.....	44
Artigo 53º Identificação <i>[revogado]</i> .....	44
Artigo 54º Ocupações e utilizações <i>[revogado]</i> .....	44
Artigo 55º Regime de edificabilidade <i>[revogado]</i> .....	44
Subsecção II – Espaços de equipamentos.....	44
Artigo 56º Identificação <i>[revogado]</i> .....	44
Artigo 57º Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade <i>[revogado]</i> .....	44
Subsecção III – Espaços para indústria.....	44
Artigo 58º Identificação <i>[revogado]</i> .....	44
Artigo 59º Regime de edificabilidade <i>[revogado]</i> .....	44
Secção IV – Espaços Verdes.....	45
Artigo 60º Identificação.....	45
Artigo 61º Ocupações e utilizações.....	45
CAPÍTULO VI - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	46
Secção I – Planeamento e Gestão.....	46

Artigo 62º Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, estacionamento e equipamentos .....	46
Artigo 63º Mecanismos de perequação compensatória .....	46
Secção II – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão .....	46
Artigo 64º Identificação .....	46
Artigo 65º Objetivos e regulamentação por UOPG .....	47
CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES .....	50
Artigo 66º Exceções .....	50
Artigo 67º Revisão .....	50
Artigo 68º Entrada em vigor .....	50
ANEXO I – Orientações e Determinações do Programa de Ordenamento Florestal do Centro Litoral [PROF-CL] .....	51

## **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **Secção I – Disposições Gerais**

#### **Artigo 1º - Âmbito territorial**

1. O presente regulamento constitui o elemento normativo da 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Vagos, adiante abreviadamente designado por PDMV ou por plano, elaborado nos termos da legislação em vigor.
2. PDMV abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:10 000.
3. O PDMV é o instrumento de planeamento territorial que, com base na estratégia de desenvolvimento local, estabelece a estrutura espacial, a classificação do solo, bem como os parâmetros de ocupação, considera os equipamentos sociais e desenvolve a qualificação dos solos urbano e rústico.

#### **Artigo 2º - Objetivos e estratégia**

A primeira revisão do PDMV reflete e concretiza as opções estratégicas de ocupação do território concelhio, enquanto elemento fundamental para alcançar o desenvolvimento sustentado, e tem como principais objetivos:

- a) Proceder à compatibilização do Plano com estudos e outros planos de âmbito estratégico;
- b) Proceder à articulação do PDMV, nesta sua 1ª revisão, com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho, nomeadamente com o POOC-OMG;
- c) Agilizar a gestão do Plano Diretor Municipal e proceder à sua articulação com outros Planos Municipais de Ordenamento do Território, em vigor ou em elaboração;
- d) Ajustar o Plano à realidade do concelho, nomeadamente através da correção de situações desadequadas às necessidades e anseios da população;
- e) Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento sustentável do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial, os recursos naturais e as mudanças operadas nos últimos anos;
- f) Proceder à compatibilização da realidade do concelho e das propostas de Ordenamento com a delimitação da Reserva Agrícola Nacional e da Reserva Ecológica Nacional;
- g) Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto;
- h) Estudar a implementação de novas áreas industriais e equipamentos nucleadores;
- i) Identificar as áreas com recursos geológicos, que revelem um potencial de utilização permitindo viabilizar futuras áreas de exploração, face ao esgotamento dos recursos nas áreas de exploração mineira definidas na planta de ordenamento;
- j) Definir novos critérios de localização e distribuição de atividades turísticas;
- l) Definir novos critérios de aproveitamento equilibrado dos seus recursos naturais;
- m) Definir novos critérios de localização e aproveitamento de solos de especial interesse agrícola;
- n) Rever os princípios e regras de preservação do património cultural;
- o) Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- p) Proceder à reestruturação da Rede Viária tendo em atenção as alterações introduzidas na rede e no Plano Rodoviário Nacional 2000;
- q) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais.

### **Artigo 3º - Composição do plano**

1. O PDMV é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Ordenamento, desdobrada em:
    - i) Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, à escala 1:10.000;
    - ii) Planta PDM / POC-OMG - Faixas de Salvaguarda, à escala 1:10.000;
    - iii) Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal.
  - c) Planta de Condicionantes, desdobrada em:
    - i) Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional, à escala 1:10.000;
    - ii) Planta de Condicionantes – Reserva Agrícola Nacional, à escala 1:10.000;
    - iii) Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes, à escala 1:10.000;
    - iv) Planta de Condicionantes – Perigosidade de Incêndio Rural, à escala 1:10.000;
2. O PDMV é acompanhado pelos seguintes elementos:
  - a) Relatório e peças desenhadas respetivas:
    - i) Planta de Enquadramento, à escala 1:350.000;
    - ii) Planta da Rede Viária – Hierarquia Proposta, à escala 1:25.000;
    - iii) [revogado];
    - iv) Áreas do Concelho com Potencial Geológico, à escala 1:25.000;
    - v) Planta dos Compromissos Urbanísticos, à escala 1:25.000;
  - b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
  - c) Estudo do Ruído;
  - d) Carta Educativa;
  - e) Estudos de Caracterização e peças desenhadas respetivas:
    - i) Declives, à escala 1:10.000;
    - ii) Síntese Fisiográfica, à escala 1:10.000;
    - iii) Uso Atual do Solo, à escala 1:10.000;
    - iv) Unidades de Paisagem, à escala 1:10.000;
    - v) Estrutura Urbana - Situação Existente, à escala 1:10.000;
    - vi) Rede Viária: Estrutura e Hierarquização Atuais, à escala 1:25.000;
    - vii) Rede Viária: Inventário Físico, à escala 1:25.000;
    - viii) Rede Viária: Perfis Transversais, à escala 1:200;
    - ix) Sistemas de Abastecimento de Água, à escala 1:25.000;
    - x) Rede de Águas Residuais, à escala 1:25.000;
    - xi) Rede Elétrica e Gás Natural, à escala 1:25.000;
  - f) Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil;
  - g) Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios.

### **Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial a observar**

1. No concelho de Vagos encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial, de âmbito nacional e regional, aos quais o presente plano obedece, prevalecendo os regimes dos planos referidos sobre o presente plano em tudo o que este seja omissivo:
  - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território - Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
  - b) Programa da Orla Costeira de Ovar/Marinha Grande - Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017, de 10 de agosto;
  - c) O Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral - Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro, com a Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 4 de dezembro;
  - d) Plano Setorial da Rede Natura 2000 - Resolução Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;

- e) Plano Intermunicipal da Ria de Aveiro, Aviso n.º 19308/2008, de 3 de julho;
- f) Plano Nacional da Água, aprovado através do DL n.º 76/2016, de 9 de novembro;
- g) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (PGRH RH4A), aprovado através da RCM n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e publicada através da Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;
- h) Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis - RH4A (PGRI-VML), aprovado através da RCM n.º 51/2016, de 20 de novembro, retificada e publicada através da Declaração de Retificação n.º 22-A/2016, de 18 de novembro.

2. No concelho de Vagos mantêm-se ainda em vigor e prevalecem sobre o PDMV os seguintes planos de âmbito municipal:

- a) Plano de Urbanização da Vila de Vagos;
- b) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Vagos;
- c) Plano de Pormenor de S. Sebastião – Revisão do Plano de Pormenor da Zona 2B do PGU de Vagos;
- d) Plano de Pormenor da Praia da Vagueira, exceto nas normas prevista na secção II – Faixas de Proteção e Salvaguarda presente neste capítulo;
- e) Plano de Pormenor da Gafanha da Boa Hora – Floresta;
- f) *[Revogado]*;
- g) Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela A;
- h) Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela B;
- i) Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Soza – Parcela F.

## **Secção II - Faixas de Proteção e Salvaguarda**

### **Artigo 4º-A - Identificação e Regime Geral**

1. As faixas de proteção e salvaguarda encontram-se delimitadas na Planta PDM / POC-OMG – Faixas de Salvaguarda e correspondem às seguintes tipologias:
  - a) Faixa de proteção costeira;
  - b) Faixa de proteção complementar;
  - c) Margem;
  - d) Faixas de salvaguarda em litoral arenoso
    - i) Faixas de salvaguarda à erosão costeira – Nível I e Nível II;
    - ii) Faixas de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira – Nível I e Nível II
2. Os regimes de proteção e salvaguarda definidos nesta secção sobrepõem-se às regras de uso e ocupação do solo respeitantes a cada categoria e subcategoria de espaço que coincidam com as tipologias identificadas no n.º anterior, aplicando-se o regime mais restritivo.

### **Subsecção I - Zona Terreste de Proteção – Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar**

#### **Artigo 4º-B - Identificação**

1. A Faixa de Proteção Costeira constitui a primeira faixa de interação com a zona marítima, onde se localizam os elementos mais singulares e representativos dos sistemas biofísicos costeiros e que devem ser objeto de proteção, nomeadamente os sistemas praia-duna e as formações vegetais associadas, as arribas e os espaços contíguos que interferem com a sua dinâmica erosiva.
2. A Faixa de Proteção Complementar constitui um espaço contíguo e tampão à Faixa de Proteção Costeira, onde os sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente os sistemas dunares, se apresentam degradados ou parcialmente artificializados.

#### **Artigo 4º-C - Regime de Proteção e Salvaguarda**

1. Na Faixa de Proteção Costeira são interditas as seguintes atividades:
  - a) Novas edificações, exceto instalações balneares e marítimas previstas em Plano de Intervenção nas Praias e que cumpram o definido nas normas de gestão das praias marítimas, 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 em Plano de Intervenção nas Praias e que cumpram o definido nas normas de gestão das praias marítimas, 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) Alterações ao relevo existente ou rebaixamento de terrenos.
2. Ficam excecionadas das interdições previstas no número anterior:
  - a) Os direitos pré-existentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC;
  - b) Equipamentos e espaços de lazer previstos em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão consagrados em PMOT em vigor à data de entrada em vigor do POC;

- c) Empreendimentos de turismo no espaço rural e parques de campismo e de caravanismo reconhecidos como turismo de natureza, desde que previstas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão consagradas em PMOT, à data de entrada em vigor do POC, e fora dos 500 metros, devendo o Plano de Pormenor iniciar-se no prazo máximo de dois anos após a transposição da norma para o PMOT.
3. A Faixa de Proteção Complementar é 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 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 em Planos de Intervenção nas Praias 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 pré-existentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC;
  - i) Nas áreas contidas em perímetro urbano consagrado em PMOT, à data de entrada em vigor do POC.
4. Os edifícios e infraestruturas referidos no n.º 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) do n.º anterior, deve ser garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos, águas residuais e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia.
5. Nas Faixas de Proteção Costeira ou Complementar é ainda interdita a destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas invasoras, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor;

## **Subsecção II - Zona Terreste de Proteção - Margem**

### **Artigo 4º- D - Identificação**

A Margem é definida por uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas, com a largura legalmente estabelecida, integrando a margem das águas do mar, bem como a margem das restantes águas navegáveis ou flutuáveis.

#### **Artigo 4º-E - Regime de Proteção e Salvaguarda**

1. Na margem, para além do previsto na subsecção I, aplica-se o seguinte:
  - a) São admitidas edificações e infraestruturas previstas em Plano de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios;
  - b) Não são admitidos equipamentos que não tenham por função o apoio de praia, salvo quando se localizem em solo urbano e cumpram com o disposto no POC;
  - c) Podem ser mantidos os equipamentos ou construções existentes no domínio hídrico localizados fora de solo urbano desde que se destinem a proporcionar o uso e fruição da orla costeira, que se relacionem com o interesse turístico, recreativo, desportivo ou cultural ou que satisfaçam necessidades coletivas dos núcleos urbanos;
2. Na Margem são ainda interditos os seguintes usos e ocupações:
  - a) Realização de obras de construção ou de ampliação, com exceção das previstas nas alíneas b) e c) do n.º anterior;
  - b) 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;

#### **Subsecção III - Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso - Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira**

##### **Artigo 4º-F - Identificação**

1. A Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira corresponde às áreas potencialmente afetadas pela erosão costeira e recuo da linha de costa, sendo o resultado da extrapolação para os horizontes temporais das tendências evolutivas observadas no passado recente. Subdivide-se em:
  - a) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – Nível I, que corresponde às áreas potencialmente afetadas pela erosão costeira e recuo da linha de costa no horizonte temporal de 50 anos;
  - b) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – Nível II, que corresponde às áreas potencialmente afetadas pela erosão costeira e recuo da linha de costa no horizonte temporal de 100 anos.
2. A Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira corresponde às áreas potencialmente afetadas por galgamentos e inundação costeira, resultantes do efeito combinado da cota do nível médio do mar, da elevação da maré astronómica, da sobre-elevação meteorológica e do espraiço/galgamento da onda, podendo ainda incluir a subida do nível médio do mar em cenário de alteração climática. Subdivide-se em:
  - a) Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível I, que corresponde às áreas potencialmente afetadas por galgamentos e inundação costeira no horizonte temporal de 50 anos;
  - b) Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível II, que corresponde às áreas potencialmente afetadas por galgamentos e inundação costeira no horizonte temporal de 100 anos.

##### **Artigo 4º-G - Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso – Regime de Proteção e Salvaguarda**

1. Ficam excecionadas das interdições nas Faixas de Salvaguarda:
  - a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados até 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 encontram previstas nos Planos de Intervenção das Praias e núcleos piscatórios, bem como instalações com características amovíveis/sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam.

2. 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, é interdita a utilização destes espaços para fins habitacionais.

#### **Artigo 4º-H - Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso em Perímetro Urbano – Regime de Proteção e Salvaguarda**

1. Nas faixas de salvaguarda em perímetro urbano, são diferenciadas as seguintes áreas:
  - a) Nível I em frente urbana, entendendo-se como frente urbana a faixa paralela ao mar em perímetro urbano definida pela primeira linha de edificações da frente de mar em perímetro urbano;
  - b) Nível I, fora da frente urbana;
  - c) Nível II, em perímetro urbano.
  
2. Nas frentes urbanas inseridas em Faixas de Salvaguarda - Nível I são interditas:
  - a) Operações de loteamento, obras de urbanização, obras de construção e de ampliação das edificações existentes, exceto quando as obras de ampliação se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e ou mobilidade;
  - b) As obras de reconstrução ou de alteração não poderão originar a criação de caves e de novas unidades funcionais.
  
3. Fora das frentes urbanas inseridas em Faixas de Salvaguarda - Nível I:
  - a) A construção de novas edificações fixas, fica sujeito ao disposto no POOC Ovar – Marinha Grande, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 142/2000 de 20 de outubro, até 10 de agosto de 2018;
  - b) Admite-se a reconstrução, a ampliação e a alteração de edificações existentes, desde que tal não se traduza no aumento de cércea, na criação de caves e de novas unidades funcionais, e não corresponda a um aumento total da área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> e não constituam mais - valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do estado.
  
4. Nas Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso - Nível II, deve atender-se ao seguinte:
  - a) 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.
  - b) Consoante haja agravamento ou desagravamento da evolução do sistema costeiro, admite-se que as áreas atualmente abrangidas por estas Faixas possam passar para Nível I, fora da frente urbana, ou ser retiradas das Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso.

### **Artigo 4º-I - Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso fora de Perímetro Urbano – Regime de Proteção e Salvaguarda**

1. Nas Faixas de Salvaguarda - Nível I é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção, ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes.
2. Exceciona-se do disposto no número anterior as obras de reconstrução e alteração das edificações existentes desde que as mesmas se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e mobilidade.
3. Nas Faixas de Salvaguarda – Nível II deverá atender-se ao disposto no regime de salvaguarda para a Zona Terrestre de Proteção (faixas de proteção costeira ou complementar).

### **Secção III – Outras Proteções**

#### **Artigo 4º-J – 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, deve:
  - a) Ser localizada adjacente à rede viária estruturante - 1.º nível municipal;
  - b) Assegurar as questões de compatibilidade 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 4º-k – Zonas Inundáveis**

1. As Zonas Inundáveis no interior dos perímetros urbanos estão delimitadas na Planta de Ordenamento e correspondem às áreas atingidas pela cheia com período de retorno de 100 anos ou à maior cheia conhecida.
2. Nas zonas inundáveis, qualquer ação de edificação ou demolição, carece de autorização/parecer prévio da APA, I.P..
3. Nas zonas inundáveis é permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.

4. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na planta de ordenamento – classificação e qualificação do solo é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:

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

5. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:

- a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;
- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
- c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
- e) Usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
- f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
- g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 4;
- h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 4;
- i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.

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

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

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

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

## Secção IV – Conceitos e definições

### Artigo 5º Definições

1. Para efeito de aplicação e implementação do Plano Diretor Municipal de Vagos adotam-se as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo (DR n.º 5/2019, de 27 de setembro) e do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos (DR n.º 15/2015, de 19 de agosto).

2. Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são ainda adotadas as seguintes definições:

- a) *[revogado]*
- b) *[revogado]*
- c) *[revogado]*
- d) *[revogado]*
- e) *[revogado]*
- f) *[revogado]*
- g) *[revogado]*
- h) *[revogado]*
- i) *[revogado]*
- j) *[revogado]*
- l) *[revogado]*
- m) *[revogado]*
- n) *[revogado]*
- o) *[revogado]*
- p) *[revogado]*
- q) *[revogado]*
- r) *[revogado]*
- s) *[revogado]*
- t) *[revogado]*
- u) *[revogado]*
- v) *[revogado]*
- x) *[revogado]*
- z) *[revogado]*
- aa) *[revogado]*
- bb) Áreas de exploração de recursos energéticos e geológicos consolidadas – área onde ocorre uma atividade produtiva significativa, e cujo desenvolvimento deverá ser objeto de uma abordagem global, tendo em vista o aproveitamento de recursos geológico dentro dos valores de qualidade ambiental.
- cc) Áreas de exploração de recursos energéticos e geológicos complementares – área de exploração que poderá, ou não, ser adjacente à área de exploração consolidada consigo relacionada.

## CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

### Artigo 6º Âmbito e objetivos

1. A ocupação, uso e transformação dos solos regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, seguidamente identificadas:

- a) Recursos hídricos
  - i) Domínio hídrico:
    - i1) Leitões e margens dos cursos de água, lagoas e lagos (domínio público lacustre e fluvial);
    - i2) Leitões e margens das águas interiores sujeitas a influência das marés (domínio público marítimo);
    - i3) Leitões e margens das águas do mar (domínio público marítimo);
  - ii) Perímetros de Proteção das Captações de Águas Subterrâneas para abastecimento público;
    - ii1) Zona de proteção imediata;
    - ii2) Zona de proteção intermédia;
    - ii3) Zona de proteção alargada;
- b) Áreas de reserva e proteção de solos e de espécies vegetais:
  - i) Reserva Ecológica Nacional;
  - ii) Reserva Agrícola Nacional;
  - iii) *[revogado]*;
  - iv) Rede Natura 2000 - Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro, Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas;
  - v) Áreas sujeitas ao regime florestal:
    - v1) Mata Nacional das Dunas de Vagos;
    - v2) Perímetro Florestal das Dunas de Vagos;
  - vi) *[revogado]*;
  - vii) Proteção aos sobreiros em povoamento e/ou individualizados;
  - viii) Defesa da Floresta Contra Incêndios:
    - viii1) Perigosidade de Incêndio Rural;
    - viii2) Rede Viária Florestal - Fundamental;
    - viii3) Faixas de Gestão de Combustível (Rede Primária, Rede Secundária e Rede Terciária)
    - viii4) Rede Nacional de Postos de Vigia;
    - viii5) Rede de Pontos de Água;
- c) Infraestruturas básicas:
  - i) *[revogado]*;
  - ii) Rede Nacional de Transporte de Energia Elétrica;
  - iii) Gasoduto;
- d) Infraestruturas de transporte e comunicações:
  - i) Rede rodoviária nacional:
    - i1) Rede Nacional Complementar;
    - i2) Estradas Regionais;
    - i3) Estradas Nacionais Desclassificadas;
  - ii) Rede rodoviária municipal;
  - iii) Estradas florestais;
  - iv) Telecomunicações – Feixe Hertziano;
- e) Cartografia e planeamento:
  - i) Marcos geodésicos.

2. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão delimitadas na Planta de Condicionantes à exceção de sobreiros em povoamentos e/ou individualizados.
3. A delimitação da REN, do Domínio Hídrico, da Rede Natura 2000 - Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro, Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro e Zona Especial de Conservação das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas, constantes da Planta de Condicionantes tem caráter indicativo, prevalecendo a respetiva legislação em vigor e, no caso da REN, a carta aprovada por Resolução do Conselho de Ministros.
4. Sem prejuízo do cumprimento dos regimes legais de outras servidões também aplicáveis, as zonas de servidão rodoviária regem-se pelos respetivos regimes legais aplicáveis, sendo a delimitação gráfica identificada na Planta de Condicionantes – Outras apenas indicativa, prevalecendo sempre a legislação em vigor.

### **Artigo 7º Regime jurídico**

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respetivos regimes jurídicos em vigor.
2. Quanto ao domínio hídrico (leitos e margens de cursos de água), caso se identifiquem desfasamentos e omissões entre a representação gráfica do domínio hídrico na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

## **CAPÍTULO III - USO DO SOLO**

### **Secção I - Classificação do Solo Rústico e Urbano**

#### **Artigo 8º Identificação**

Para efeitos de ocupação, uso e transformação do solo, é estabelecida a seguinte classificação do solo:

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

## **Secção II – Sistema Ecológico e Ambiental**

### **Artigo 9º Âmbito territorial**

1. Os solos pertencentes à Estrutura Ecológica Municipal (EEM) integram os recursos e valores naturais indispensáveis à utilização sustentável do território e é constituída pelas áreas, valores e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos espaços rústicos e urbanos, sendo a filosofia de intervenção subjacente à EEM a de preservação, conservação e proteção de áreas ecologicamente sensíveis numa ótica de relação equilibrada e sustentada com a vida das comunidades locais.

2. A Estrutura Ecológica Municipal do concelho de Vagos é constituída pelos solos classificados como Espaços Agrícolas abrangidos pelo regime da RAN, Espaços Florestais de Conservação, Espaços Florestais de Produção quando abrangidos pelo regime da REN, Espaços Naturais e Paisagísticos e Espaços Verdes Urbanos, cujo regime é estabelecido nas secções próprias do regulamento para cada categoria e subcategoria de espaço.

### **Artigo 9º-A Regime específico**

1. O regime de ocupação nas áreas integradas na EEM é o previsto para a respetiva categoria de espaço delimitada na Planta de Ordenamento, conjugada, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

2. Independentemente do seu caráter público ou privado, nestes espaços predominam as perspetivas de salvaguarda e valorização da paisagem e da biodiversidade que prevalecem sobre quaisquer outras categorias de espaço, pelo que é interdito a destruição e obstrução das linhas de drenagem natural, o abate de galerias ripícolas, o lançamento de efluentes poluentes (águas residuais) ou corte de espécies protegidas.

3. A admissão da instalação de programas de uso que impliquem a instalação de edificações ou de atividades reveste sempre de um caráter de excecionalidade, regido e orientado pelo quadro legal em vigor e pela demonstração e reconhecimento do inequívoco interesse municipal, regional ou mesmo nacional.

4. Nas zonas definidas como Estrutura Ecológica Municipal em perímetro urbano admitem-se as obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias como apoio ao seu uso e vivificação, especificadas na categoria dos Espaços Verdes.

5. As intervenções florestais nos corredores ecológicos devem privilegiar as espécies vegetais autóctones e devem respeitar as normas de silvicultura e gestão para estes espaços, que se encontram identificadas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.

## **Secção III – Alterações Climáticas e Eficiência Ambiental**

### **Artigo 9º-B Adaptação e mitigações das alterações climáticas**

1. Com vista à melhoria do ambiente urbano, as intervenções no espaço público e nas operações urbanísticas devem, sempre que possível, promover as seguintes ações:
  - a) Assegurar uma cuidada integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
  - b) Promover a recolha e armazenagem das águas pluviais e a sua reutilização, e as áreas ajardinadas, públicas ou privadas, devem sempre que disponível serem regadas com sistemas que utilizem exclusivamente água reutilizada;
  - c) Estimular a criação, manutenção e utilização de material vegetal, quer através da construção de espaços destinados à horticultura urbana, quer de jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
  - d) Implementar medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbano, designadamente através da implantação de estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes;
  - e) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
  - f) Promoção da instalação de zonas verdes e respetiva modelação do terreno bem como a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no interior das parcelas e no espaço público, facilitando a infiltração (de água não contaminada).
  
2. No que se refere à melhoria das condições de funcionamento do sistema hídrico, e sua adaptação e resiliência aos fenómenos climáticos extremos, as intervenções no espaço público e nas operações urbanísticas devem promover as seguintes ações:
  - a) Criação de bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais, numa ponderação de interesses públicos de risco e de conservação dos valores;
  - b) Libertação das áreas envolventes das ribeiras, enquanto espaços livres de usufruto das populações, de descompressão urbana e de lazer, servido à amenização climática;
  - c) Redução de áreas impermeabilizadas, e a recusa de criação de novas áreas impermeabilizadas que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
  - d) Estabelecimento de mecanismos, construídos ou não, que protejam pessoas e bens dos fenómenos extremos;
  - e) Recolha e correto encaminhamento de águas pluviais.

### **Artigo 9º-C Aumento da eficiência ambiental**

Para a concretização de uma estratégia ambiental para o aumento da eficiência na utilização dos recursos, devem ser adotadas, no solo urbano e no solo rústico, medidas que promovam:

- a) A sustentabilidade das áreas urbanas, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, considerando os novos desafios da eficiência energético-ambiental ao nível dos edifícios e espaço público e o aproveitamento local de recursos;
- b) A autossuficiência energética dos edifícios, quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
  
- c) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas, que deve refletir uma ponderação adequada ao ambiente e características do local onde se insere, nomeadamente o controlo da intensidade e dispersão da luminosidade, privilegiando soluções que permitam a manutenção das características do céu noturno escuro, minimizando os efeitos da iluminação exterior na avifauna;
- d) A integração de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;

- e) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- f) A escolha de espécies vegetais que visem a redução da procura de água potável e reutilização de águas cinzentas e pluviais para usos não potáveis;
- g) A reabilitação urbana e readaptação de edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- h) A redução do consumo e aumento das taxas de reutilização e reciclagem de materiais;
- i) Ações de sensibilização, na perspetiva de promover a deposição seletiva de resíduos.

#### **Artigo 9º-D Políticas sustentáveis e ecoeficientes**

1. O município de Vagos adotará, na defesa e preservação do quadro de recursos naturais e do seu território, práticas e políticas públicas que garantam a sustentabilidade paisagística e ambiental e o uso eficiente da água e da energia.
2. Para salvaguarda da população o município de Vagos incentivará e adotará as seguintes práticas para fazer face a eventuais impactes decorrentes da evolução das alterações climáticas:
  - a) Os edifícios públicos (em especial os equipamentos de maior área) nos seus planos de emergência, devem prever as condições ambientais adequadas e condições excecionais para receber e instalar pessoas em momentos de crise (ondas de calor extremo, inundações e outras catástrofes);
  - b) Os espaços públicos e as zonas ajardinadas devem privilegiar a arborização e criação de zonas de sombra e, ainda, a instalação de pontos e áreas de água (lagos, repuxos e outros) que favoreçam o combate ao calor extremo.
3. No licenciamento de novos edifícios, o município de Vagos deverá promover a adoção de medidas de ecoeficiência e autossuficientes do ponto de vista energético e de abastecimento de água.

## **Secção IV - Infraestruturas**

### **Subsecção I – Infraestruturas Viárias**

#### **Artigo 10º Identificação**

1. O PDMV, de acordo com PRN, estabelece uma hierarquia para a rede rodoviária do concelho, representada graficamente na Planta de Ordenamento e que é constituída pelos seguintes níveis:
  - a) Rede Rodoviária Nacional (RRN) / Rede Nacional Complementar (Itinerários complementares - IC) [IC1/A17, entre limites do concelho, incluindo nós e ramos de ligação, integrado na Concessão Costa da Prata, tutelada pelo IMT, IP.S.A.];
  - b) Estradas Regionais - ER [ER333, entre a rotunda c/ a antiga EN333 (municipalizada) e a rotunda do Nó de Vagos da A17, sob jurisdição da IP e ER335 (ligação à A17), entre limite de concelho de Aveiro e rotunda do Nó de Ílhavo da A17 (inclusive), integrado na Concessão Costa da Prata, tutelada pelo IMT, IP.S.A.];
  - c) Estradas Nacionais Desclassificadas – EN(s), sob jurisdição da IP,S.A. [EN109, entre limites de concelho];
  - d) Estradas Municipais (EM);
  - e) Caminhos Municipais e restantes vias não classificadas e arruamentos públicos.
2. A hierarquia estabelecida no PDMV define a importância relativa das vias no que diz respeito às funções e níveis de serviço que asseguram no concelho.
3. *[revogado]*.

#### **Artigo 11º Regime de proteção**

1. O regime de proteção de cada via é o estabelecido pela legislação em vigor para a Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas e para as estradas florestais é o estabelecido em regulamento municipal para a rede rodoviária municipal em função da respetiva categoria.
2. *[revogado]*.
3. *[revogado]*.
4. *[revogado]*.
5. *[revogado]*.
6. *[revogado]*.
7. Qualquer proposta de intervenção/alteração, na rede rodoviária nacional, estradas regionais e estradas nacionais desclassificadas deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

**Subsecção II – Outras Infraestruturas**

**Artigo 12º Identificação** *[revogado]*

**Artigo 13º Estações de tratamento de águas residuais – regime específico** *[revogado]*

**Artigo 14º Parques de sucata – regime específico** *[revogado]*

## **Secção V - património cultural**

### **Artigo 15º Identificação**

1. No concelho de Vagos o património cultural é constituído por património edificado e património arqueológico, que corresponde a todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização e cultura portadores de interesse cultural relevante, devem ser objeto de especial proteção e valorização:
  - a) O património edificado é constituído pelas edificações, composições importantes ou criações mais modestas, notáveis pela sua coerência estilística, pelo seu interesse artístico, histórico, paisagístico, científico, social ou técnico;
  - b) O património arqueológico integra todos os vestígios, bens e outros indícios da evolução do planeta, da vida e dos seres humanos cuja preservação e estudo permitam traçar a história da vida e da humanidade e a sua relação com o ambiente.
2. As casas Gandaresas, quando for reconhecido o seu valor e interesse pela Câmara Municipal, integram aquele património edificado nos termos do número precedente e aplica-se o regime desta secção.
3. São identificados como Património Cultural os seguintes imóveis:
  - a) Igreja Matriz de Vagos;
  - b) Igreja de Lombomeão;
  - c) Igreja de Soza;
  - d) Igreja de Fonte de Angeão;
  - e) Ermida de Nossa Senhora de Vagos;
  - f) Capela da Misericórdia;
  - g) Capela de Sto. António em Vagos;
  - h) Capela de S. Sebastião de Vagos;
  - i) Capela de S. João Batista de Vagos;
  - j) Capela de Sto. Inácio do Boco;
  - l) Capela da Gândara;
  - m) Paços do Concelho;
  - n) Palácio da Justiça;
  - o) Casa brasonada em S. Romão;
  - p) Casa brasonada em Salgueiro;
  - q) Casa /convento da Pedricosa;
  - r) Igreja Matriz de Calvão;
  - s) Charola de Soza.

### **Artigo 16º Regime**

1. Nos imóveis referidos no artigo anterior só são permitidas obras de conservação, reconstrução e ampliação que não descaracterizem o seu interesse, bem como a demolição de partes dos imóveis que correspondam a intervenções de data posterior à sua origem e que de alguma forma contribuam para a descaracterização do imóvel.
2. Apenas serão permitidas demolições de edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitetónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável, devendo, para tal, ser constituída uma comissão de avaliação estética e técnica a nomear pela Câmara Municipal, incluindo obrigatoriamente um arquiteto, um engenheiro e o vereador do pelouro.
3. Os projetos de arquitetura relativos a obras que tenham por objeto os imóveis constantes no artigo anterior têm obrigatoriamente de ser elaborados por equipas integrando os elementos técnicos que assegurem uma correta cobertura das diversas áreas disciplinares e serão obrigatoriamente dirigidos por

um técnico qualificado, nos termos legais, que subscreverá esses projetos na qualidade de técnico responsável.

4. O ato que decreta a classificação de monumentos, conjuntos ou sítios, seja qual for o grau de classificação, ou em vias de classificação, obriga o município, em parceria com os serviços da Administração Central responsáveis, ao estabelecimento de um plano de pormenor para a área a proteger.

5. O aparecimento de vestígios arqueológicos durante a realização de qualquer obra na área abrangida pelo plano obriga, de imediato, à paragem dos trabalhos e à comunicação da ocorrência ao Município e ao Organismo competente da Administração Central.

6. Os trabalhos suspensos nos termos do número anterior só podem ser retomados após o Organismo competente da Administração Central e a Câmara Municipal se pronunciarem.

7. Nos casos dos números 1 e 2 do presente artigo, suspende-se a contagem dos prazos de validade do alvará e da licença de obra.

8. Todos os imóveis que venham a ser objeto de classificação, após a entrada em vigor do presente plano, passam a integrar automaticamente a Planta de Condicionantes, constituindo deste modo servidão administrativa eficaz.

## **CAPÍTULO IV - QUALIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO**

### **Secção I – Disposições Gerais**

#### **Artigo 17º Identificação das categorias de espaço**

O solo rústico é constituído pelas seguintes categorias de espaço:

- a) Espaços Agrícolas;
- b) Espaços Florestais:
  - i) Espaços Florestais de Produção;
  - ii) Espaços Florestais de Conservação.
- c) Espaços Naturais e Paisagísticos;
- d) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos:
  - i) Áreas Consolidadas;
  - ii) Áreas Complementares;
  - iii) Áreas a Recuperar;
  - iv) Áreas a Potenciais.

#### **Artigo 18º Identificação das áreas com aptidão específica**

1. No âmbito do solo rústico o PDMV define áreas com aptidão específica, que correspondem a determinadas zonas do território perfeitamente identificadas na Planta de Ordenamento, que são alvo de regulamentação mais detalhada ou da definição de programas de intervenção, em harmonia com as categorias de espaço.

2. As áreas com aptidão específica definidas pelo PDMV são:

- a) Áreas de Proteção das Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público;
- b) Áreas de Aptidão Cultural e Recreativa.

#### **Artigo 19º Disposições comuns**

1. As categorias pertencentes ao solo rústico apresentam no seu conjunto grande potencialidade para as atividades agrossilvo-pastoris e para a manutenção do equilíbrio biofísico e paisagístico, complementadas com o desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de turismo em espaço rural, bem como de outras atividades de ar livre.

2. Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, ficam interditas, no solo rústico:

- a) As práticas que conduzam à destruição do revestimento vegetal, do relevo natural e das camadas de solo arável, desde que não integradas em práticas normais de exploração agrícola e florestal, ou destinadas a ocupações expressamente autorizadas para cada categoria e subcategoria de espaço;
- b) A deposição de sucatas ou resíduos de qualquer natureza, vazadouros de entulho e aterro de resíduos industriais banais, sem prejuízo da deposição em parques de sucata previsto para o efeito.
- c) As novas instalações de comércio, serviços e indústrias que não estejam diretamente ligadas às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos;
- d) Os empreendimentos turísticos, salvo empreendimentos turísticos isolados, nas tipologias de hotéis, pousadas, empreendimentos turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo e núcleos de desenvolvimento turístico;
- e) A construção de habitação.

3. Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, as utilizações e ocupações em solo rústico ficam condicionadas a:
  - a) Manutenção de uma faixa envolvente de limpeza com largura não inferior a 100m, ao redor dos aglomerados urbanos e espaços industriais, inseridos ou confinantes com áreas florestais;
  - b) Manutenção de uma faixa de proteção de 50 m, onde é obrigatória a limpeza, ao redor de habitações, estaleiros, armazéns e outras edificações inseridas ou confinantes com áreas florestais;
  - c) As faixas referidas nas alíneas a) e b) têm de ser estabelecidas dentro dos próprios prédios, de modo a não criarem ónus sobre terceiros.
  
4. No solo rústico é permitida a implantação de infraestruturas, designadamente de telecomunicações, de gás, de produção de energia eólica e de outras energias renováveis, e infraestruturas viárias, de acordo com as normas previstas para cada categoria e subcategoria de espaço.
  
5. As edificações associadas às ocupações e utilizações estabelecidas nas secções e subsecções relativas às categorias e subcategorias de espaço ficam ainda condicionadas, nos casos em que são admitidas estas ocupações, à seguinte regulamentação:
  - a) O acesso viário, o abastecimento de água, a drenagem de águas residuais urbanas e o abastecimento de energia elétrica devem ser assegurados por sistema autónomo, cuja construção e manutenção ficam a cargo dos interessados, a menos que estes suportem o custo da extensão das redes públicas se ela for autorizada;
  - b) As águas residuais urbanas são obrigatoriamente objeto de tratamento completo, em instalação própria, sem o qual não poderão ser lançados na rede de drenagem natural;
  - c) O afastamento das edificações aos limites da parcela não poderá ser inferior à altura das construções, sem prejuízo de distâncias superiores fixadas em legislação específica.
  
6. *[revogado]*.
  
7. Para a construção de novos estabelecimentos industriais e agroalimentares, ampliação dos existentes e alteração da respetiva tipologia, quando admitidos, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições genéricas:
  - a) As águas residuais urbanas não podem ser lançadas diretamente em linhas de água, sem que seja previamente assegurado o seu tratamento, não sendo permitida a libertação de quaisquer efluentes que contenham substâncias poluidoras diretamente nos aquíferos;
  - b) Têm que ser constituídas cortinas arbóreas com uma faixa mínima de 5 metros junto ao limite da parcela e outros conjuntos arbóreo-arbustivos que contribuam para reduzir o impacto visual dos volumes construídos;
  - c) Não pode dar origem à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;
  - d) Face à situação existente, não pode contribuir para agravar as condições de trânsito e de estacionamento, nem provoquem movimentos de carga e descarga em regime permanente;
  - e) Não pode criar novos efeitos prejudiciais à imagem e ao ambiente da zona em que se inserem.
  
8. É permitida a reutilização de estabelecimentos industriais, nos termos estabelecidos no número anterior.
  
9. O licenciamento e obtenção da certidão de localização de estabelecimentos industriais existentes à data da entrada em vigor do PDMV ficam condicionados à realização das alterações necessárias para cumprimento da legislação em vigor e disposições constantes na alínea e) do número 7 deste artigo.

10. Para as instalações destinadas à atividade agropecuária e alojamento de animais, a construção de novos edifícios e a ampliação dos existentes, sem prejuízo do disposto nos regimes legais próprios, bem como das disposições específicas definidas para cada categoria e subcategoria de espaço são ainda observadas as seguintes condições:

- a) O afastamento mínimo a perímetros urbanos e equipamentos coletivos, com exceção das ETAR é de 200 m, podendo ser admitido um afastamento inferior apenas para instalações agropecuárias já existentes;
- b) O afastamento mínimo em relação a outras explorações já licenciadas ou em fase de licenciamento é de 200 metros para as unidades intensivas e de 50 metros para as pequenas explorações;
- c) Os efluentes de instalações agropecuárias ou de nitreiras não podem ser lançados diretamente em linhas de água, sem que previamente seja assegurado o seu tratamento bacteriológico e químico, não sendo permitida a libertação de quaisquer efluentes que contenham substâncias poluidoras diretamente nos aquíferos;
- d) Tem que se proceder à constituição de cortinas arbóreas com uma faixa mínima de 5 metros, junto ao limite da parcela e outros conjuntos arbóreo-arbustivos que contribuam para reduzir o impacto visual dos volumes construídos.

11. Os parques de campismo obedecem, para além dos requisitos legais específicos, aos seguintes condicionamentos:

- a) O seu acesso é com base num caminho já existente;
- b) Estarem equipados com sistemas de tratamento e drenagem de águas residuais urbanas adequados às características e localização do parque;
- c) Ter estacionamento automóvel próprio;
- d) Ser preservado o máximo de vegetação existente;
- e) Serem previstas plantações de enquadramento, preferencialmente constituídas por espécies da flora local;
- f) Serem adotadas medidas minimizadoras de eventuais impactes ambientais negativos.

12. Os parques de merendas são obrigatoriamente equipados com mesas e bancos, acessos viário e pedonal, estacionamento automóvel, instalações sanitárias, infraestruturas de abastecimento de água e infraestruturas de águas residuais urbanas, recolha de lixos e meios adequados de combate aos incêndios, caso estejam inseridos em meio florestal, podendo ainda ser vedados e possuir uma rede de trilhos e zonas de estadia.

13. No solo rústico aplicam-se as normas gerais de intervenção florestal, modelos de silvicultura e gestão florestal sustentável para as sub-regiões homogéneas "Dunas Litorais e Baixo Mondego" e "Gândaras Norte", definidas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL).

14. Os projetos de arborização e rearborização devem observar as orientações do PROF-CL, para as respetivas sub-regiões homogéneas, quanto às normas de silvicultura a adotar e espécies a privilegiar, indicadas no Anexo I do presente regulamento.

## Secção II – Espaços Agrícolas

### Artigo 20º Identificação

Estes espaços correspondem aos solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional e outros espaços com características pedológicas e topográficas adequadas à atividade agrícola.

### Artigo 21º Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destas áreas a salvaguarda da capacidade produtiva máxima do solo e a manutenção do seu uso agrícola ou reconversão para um uso agrícola, assegurando todavia a sua qualidade ambiental e paisagística.
2. Admite-se, ainda, o uso florestal complementar, desde que sejam utilizadas espécies a privilegiar nas respetivas sub-regiões homogéneas, em conformidade com o previsto no PROF CL.
3. Carecem de parecer prévio favorável das comissões regionais da reserva agrícola todas as licenças, concessões, aprovações e autorizações administrativas relativas a utilizações não agrícolas.
4. As ocupações e utilizações que se podem praticar nestes espaços são definidos em legislação própria, que estabelece o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional.

### Artigo 22º Regime de edificabilidade

1. Para edificação, quando admitida de acordo com o artigo anterior, observam-se os parâmetros e disposições constantes do Quadro 1.

Quadro 1: Regime de edificabilidade em Espaços Agrícolas

Usos	Dimensão Mínima da Parcela/Exploração	Altura da fachada e/ou n.º máximo de pisos (1)	Área total de construção	Índice máximo de ocupação do solo
Recuperação e ampliação de edifícios existentes	A existente	2 pisos ou a existente, se superior	-	(2)
<i>[revogado]</i>	<i>[revogado]</i>	<i>[revogado]</i>	<i>[revogado]</i>	-
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, florestais e pecuários	10000 m <sup>2</sup>	8 m e 2 pisos	3000 m <sup>2</sup>	-
Construções de apoio à atividade agrícola.	1000 m <sup>2</sup>	5 m	500 m <sup>2</sup>	5%
Instalações destinadas à atividade agropecuária	5000 m <sup>2</sup> (4)	7 m	2000 m <sup>2</sup>	(5)
Empreendimentos turísticos e turismo no espaço rural (8)	20000 m <sup>2</sup>	3 pisos (6)	-	10%
Equipamentos de utilização coletiva	Variável consoante o equipamento	2 pisos	-	-
Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos	10000 m <sup>2</sup>	8 m e 2 pisos (7)	-	20% (7)

(1) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Não é definido um índice, apenas será permitida, em caso de ampliação, um acréscimo de 20% à área de implantação existente.

(3) *[revogado]*

(4) Explorações pecuárias com mais de 100 cabeças normais apenas se podem instalar em áreas iguais ou superiores a 10000 m<sup>2</sup>.

(5) As áreas de implantação estarão de acordo com as necessidades reais da exploração, necessidades essas a serem atestadas pela Direção Regional de Agricultura.

(6) O número máximo de 3 pisos só se aplica a estabelecimentos hoteleiros, as restantes modalidades de turismo têm o número máximo de 2 pisos.

(7) Os parâmetros definidos nas alíneas anteriores, podem excecionalmente serem excedidos, desde que indispensáveis à viabilidade económica da exploração e desde que tecnicamente justificado e reconhecido pela entidade licenciadora competente.

(8) Os hotéis e pousadas devem observar as seguintes condições:

- i) Mínimo de 3 estrelas;
- ii) Densidade máxima: 40 camas/hectare;
- iii) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, etc);
- v) Devem ser associados a temáticas específicas.

2. Para o licenciamento de novos espaços de exploração de recursos geológicos nestas áreas, as regras de ocupação e utilização, assim como as medidas salvaguarda ambiental, regem-se pelos artigos referentes à categoria “áreas consolidadas” da Secção V – Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos.

3. A extração de inertes nas áreas situadas imediatamente a Nascente do Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas, identificadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, ficará sujeita à apresentação e aprovação de estudo de incidências ambientais, designadamente no que se refere às eventuais modificações hidrogeológicas, suscetíveis de afetarem os habitats naturais do sítio, nos termos do disposto no artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro.

4. É dada prioridade às intenções de instalação em zonas não sensíveis e/ou condicionadas do ponto de vista ambiental.

5. Até que surjam pretensões para a instalação de explorações de massas minerais nestas áreas, e após a sua exploração e recuperação paisagística, aplica-se o disposto para a categoria de espaços agrícolas.

## **Secção III – Espaços Florestais**

### **Subsecção I - Espaços Florestais de Produção**

#### **Artigo 23º Identificação**

Os Espaços Florestais de Produção correspondem a zonas com aptidão florestal, ocupadas por povoamentos florestais, atualmente dominados por espécies de pinheiro bravo e eucalipto, e por áreas atualmente com ocupação agrícola a reverter para um uso florestal.

#### **Artigo 24º Ocupações e utilizações**

1. Constituem objetivos de ordenamento destas áreas a adequação do uso dominante do solo às suas aptidões genéricas, através da exploração intensiva dos povoamentos, admitindo-se, ainda, o uso agrícola complementar.
2. A edificabilidade reveste-se de caráter excecional, e só é admitida quando tal for comprovadamente necessário e fundamentado por ausência de alternativas de localização, por razões de caráter económico e/ou social, por constituir uma atividade ligada à utilização dos recursos endógenos, ou por se tratar de infraestruturas, nos termos do n.º 4, do artigo 19º.
3. A Câmara Municipal pode autorizar a ocupação, utilização e edificação nova, desde que enquadrada no número anterior, assim como a recuperação e ampliação de edifícios existentes nestes espaços, tendo em vista as seguintes funções:
  - a) *[revogado]*;
  - b) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos endógenos;
  - c) Construções para apoio à atividade florestal, agroflorestal e silvopastorícia de exploração;
  - d) Instalações destinadas à atividade agropecuária e alojamentos para animais;
  - e) Parques de merendas e miradouros;
  - f) Ampliações de equipamentos existentes e equipamentos de cultura, recreio, lazer e serviços, que não seja possível implantar em solo urbano, tendo que ser devidamente fundamentada a ausência de alternativas de localização;
  - g) Instalações de vigilância e combate a incêndios florestais;
  - h) Empreendimentos turísticos e turismo em espaço rural.
4. Aos espaços florestais aplicam-se as normas gerais de intervenção florestal, modelos de silvicultura e gestão florestal sustentável para as sub-regiões homogéneas de “Dunas Litorais e Baixo Mondego” e “Gândaras Norte”, definidas no PROF-CL e que se encontram estabelecidas no anexo I do presente regulamento.
5. Nos espaços florestais os processos e projetos de arborização e/ou rearboreção devem observar as orientações do PROF-CL quanto às espécies e quanto aos modelos de exploração silvícola a adotar e que se encontram identificadas no anexo I do presente regulamento.

### Artigo 25º Regime de edificabilidade

1. Para edificação, quando admitida de acordo com os números 2 e 3 do artigo anterior, observar-se-ão os parâmetros e disposições constantes no Quadro 2.

Quadro 2 - Regime de Edificabilidade nos Espaços Florestais de Produção

Usos	Dimensão Mínima da Parcela / Exploração	Altura da fachada e/ou n.º máximo de pisos (1)	Área total de construção	Índice máximo de ocupação do solo
Recuperação e ampliação de edifícios existentes	A existente	2 pisos ou a existente se superior	-	(2)
<i>[revogado]</i>	<i>[revogado]</i>	<i>[revogado]</i>	<i>[revogado]</i>	-
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos florestais	50000 m <sup>2</sup>	8 m e 2 pisos	3000 m <sup>2</sup>	-
Construções de apoio à atividade florestal, agroflorestal e silvo-pastoris de exploração.	30000 m <sup>2</sup>	4,5 m	500 m <sup>2</sup>	-
Instalações destinadas à atividade agropecuária	50000 m <sup>2</sup>	7 m	(3) 2000 m <sup>2</sup>	(3)
Empreendimentos turísticos (6)	50000 m <sup>2</sup>	3 pisos (4)	-	10%
Turismo no espaço rural	30000 m <sup>2</sup>	3 pisos (4)	-	10%
Equipamentos Coletivos nos termos definidos na alínea f) do nº 3 do artigo anterior.	Variável consoante o equipamento	1 piso	-	-
Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos	10000 m <sup>2</sup>	8 m e 2 pisos (5)	-	20% (5)

(1) Excetuam-se silos, depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.

(2) Não é definido um índice, apenas será permitida, em caso de ampliação, um acréscimo de 20% à área de implantação existente.

(3) As áreas de implantação estarão de acordo com as necessidades reais da exploração, necessidades essas a serem atestadas pela Direção Regional de Agricultura.

(4) O número máximo de 3 pisos só se aplica a estabelecimentos hoteleiros, as restantes modalidades de turismo têm o número máximo de 2 pisos.

(5) Os parâmetros aqui definidos podem excepcionalmente serem excedidos, desde que indispensáveis à viabilidade económica da exploração e desde que tecnicamente justificado e reconhecido pela entidade licenciadora competente.

(6) Os hotéis e pousadas devem observar as seguintes condições:

- i) Mínimo de 3 estrelas;
- ii) Densidade máxima: 40 camas/hectare;
- iv) Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre (campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias, etc);
- vi) Devem ser associados a temáticas específicas.

2. Para o licenciamento de novos espaços de exploração de recursos geológicos nestas áreas, as regras de ocupação e utilização assim como as medidas de salvaguarda ambiental regem-se pelos artigos referentes à categoria “áreas consolidadas” da Secção V – Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos.

3. A extração de inertes nas áreas situadas imediatamente a Nascente do Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas, identificadas na Planta de ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, ficará sujeita à apresentação e aprovação de estudo de incidências ambientais, designadamente no que se refere às eventuais modificações hidrogeológicas, suscetíveis de afetarem os habitats naturais do sítio, nos termos do disposto no artigo 10º do Decreto-lei nº 140/99 de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei nº 49/2005 de 24 de fevereiro.

4. É dada prioridade às intenções de instalação em zonas não sensíveis e/ou condicionadas do ponto de vista ambiental.

5. Até que surjam pretensões para a instalação de explorações de massas minerais nestas áreas, e após a sua exploração e recuperação paisagística, aplica-se o disposto para a categoria de espaços florestais.

## **Subsecção II - Espaços Florestais de Conservação**

### **Artigo 26º Identificação**

Os Espaços Florestais de Conservação correspondem a zonas com uso ou aptidão florestal, nos sistemas dunares e nas áreas com riscos de erosão elevados, conforme definido na Reserva Ecológica Nacional, na Zona Especial de Conservação de Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas e Regime Florestal.

### **Artigo 27º Ocupações e utilizações**

1. Estes espaços são de construção interdita com exceção de ampliações de instalações já existentes e de novas instalações para vigilância, prevenção e apoio ao combate a incêndios florestais, das infraestruturas previstas no número 4 do artigo 19º, e das áreas abrangidas pela UOPG 1 e de Aptidão Cultural e Recreativa, sem prejuízo da legislação em vigor que possa condicionar a ocupação nesta área.
2. São adotados modelos gerais de silvicultura que não comprometam os objetivos da subcategoria de espaço.

## **Secção IV - Espaços Naturais e Paisagísticos**

### **Artigo 28º Identificação**

Os Espaços Naturais e Paisagísticos correspondem a áreas integradas na Zona de Proteção Especial da Ria de Aveiro, linhas de água relevantes inseridas na Reserva Ecológica Nacional e áreas contíguas de grande sensibilidade ecológica.

### **Artigo 29º Ocupações e utilizações**

1. Nestes espaços, com exceção das situações previstas nos números 2 e 3 deste artigo, são interditas as seguintes ocupações e utilizações:
  - a) As ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização e construção de edifícios;
  - b) As alterações à morfologia do solo e destruição do coberto vegetal, com exceção das decorrentes das normais atividades agrícolas e florestais;
  - c) A alteração do uso atual dos terrenos das zonas húmidas, bem como as alterações à sua configuração e topografia.
  
2. Sem prejuízo da legislação em vigor, estão condicionadas a parecer das entidades competentes as seguintes ocupações e utilizações:
  - a) A abertura de novas vias de comunicação;
  - b) A prática de atividades desportivas motorizadas;
  - c) As obras hidráulicas.
  
3. Sem prejuízo da legislação em vigor, só são permitidas as seguintes ocupações e atividades:
  - a) Os parques de merendas;
  - b) Os parques de campismo rurais;
  - c) As ações que visem melhorar as condições paisagísticas e biofísicas locais;
  - d) Obras de reconstrução, demolição e conservação, desde que não sejam aumentadas as áreas de construção e pavimentos;
  - e) A implementação de equipamentos de caris ambiental;
  - f) *[revogado]*.

## **Secção V – Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos**

### **Subsecção I - Áreas de exploração consolidadas**

#### **Artigo 30º Identificação**

Esta subcategoria de espaço corresponde a áreas onde ocorre atividade produtiva significativa, que correspondem a áreas licenciadas ou em vias de licenciamento, bem como àquelas onde atualmente predomina a exploração intensiva e outras onde, não ocorrendo a exploração, se pretende licenciar face à intenção de ampliação das existentes e face ao reconhecido interesse em termos da existência do recurso geológico e da sua importância no contexto da economia regional.

#### **Artigo 31º Ocupações e utilizações**

Nas áreas consolidadas existentes é admitida a instalação dos respetivos edifícios de apoio à atividade.

#### **Artigo 32º Medidas de salvaguarda ambiental**

1. Os Planos Ambientais e de Recuperação Paisagísticas (PARP), previstos na legislação em vigor, serão implementados por fases, de acordo com os respetivos planos de pedreira, à medida que sejam abandonadas as áreas já exploradas.
2. Os planos referidos no número anterior incluem obrigatoriamente uma definição espacial clara das medidas imediatas de integração.
3. Face à presença de zonas sensíveis do ponto de vista dos recursos hídricos, nomeadamente áreas de máxima infiltração e cabeceiras de linhas de água, os planos de pedreira têm que salvaguardar o mais possível os processos naturais, observando as seguintes condições:
  - a) Otimização das situações de drenagem natural e minimização das áreas impermeabilizadas;
  - b) Proteção prioritária a situações de potenciais contaminações das águas superficiais e subterrânea, respeitando as zonas de defesa estipuladas na legislação em vigor, assim como as Captações de Água Subterrânea para Abastecimento Público representadas graficamente na Planta de Condicionantes;
  - c) Reposição progressiva da situação de relevo anterior à exploração, salvo especificações do PARP aprovados pelas entidades competentes.
4. Numa primeira fase, a área de exploração efetiva não pode ser superior a 70% da área total; numa segunda fase, os restantes 30% da área podem ser explorados logo que uma área não inferior da primeira fase tenha sido objeto de integração paisagística.
5. O requerente tem que apresentar obrigatoriamente declaração de que se compromete a anular os efeitos negativos resultantes da sobreutilização das vias de acesso à pedreira em resultado da respetiva exploração, nomeadamente executando à sua custa a pavimentação e outros trabalhos de manutenção dessas vias sempre que se verifique uma situação de degradação causada por essa sobreutilização.
6. Com o objetivo de garantir um eficaz controlo das condições ambientais, tem que ficar sempre garantida a implantação de cortinas de absorção visual, com um mínimo de 5 m de largura, nos limites das explorações que não sejam contíguas a outras explorações.

## **Subsecção II - Áreas de exploração complementares**

### **Artigo 33º Identificação**

Esta subcategoria de espaços corresponde a áreas com recursos geológicos já identificados que correspondem às áreas prioritárias para progressão dos espaços de exploração existentes, estando a sua utilização condicionada ao nível de esgotamento das reservas disponíveis e evolução da recuperação paisagística das áreas de exploração existentes, com base nos seguintes pressupostos:

- a) Utilização racional dos recursos existentes;
- b) Reordenamento da atividade de exploração, promovendo a atividade nas áreas identificadas e libertando áreas de menor vocação afetas a essa atividade.

### **Artigo 34º Ocupações e utilizações**

A exploração de cada área só poderá ser iniciada, quando 90% da área de exploração correspondente, estiver licenciada e, destes 90%, 70% estiver com recuperação paisagística efetuada.

### **Artigo 35º Medidas de salvaguarda ambiental**

Aplicam-se as medidas constantes no artigo 32º.

## **Subsecção III - Áreas a Recuperar**

### **Artigo 36º Identificação**

Esta subcategoria de espaços corresponde a áreas de exploração mineira para as quais cessou a atividade, assim como as áreas degradadas por atividades extrativas abandonadas, ou áreas de exploração existente, mas sem viabilidade de licenciamento, onde se deve proceder à recuperação paisagística, segundo a legislação em vigor, da responsabilidade da entidade exploradora.

### **Artigo 37º Ocupações e utilizações**

Salvo especificações contrárias do PARP, na recuperação destas áreas têm que ser considerados os seguintes aspetos:

- a) Todos os edifícios de apoio e demais infraestruturas têm que ser removidos;
- b) Durante a recuperação paisagística deve ser dada proteção prioritária a situações de potenciais contaminações das águas superficiais e subterrâneas;
- c) A reposição da situação de relevo anterior à exploração, desde que se justifique e não acarrete efeitos nocivos, e o coberto vegetal proposto pelo PARP deverá ter por referência as espécies a privilegiar nas respetivas sub-regiões homogêneas, em conformidade com o previsto no PROF CL.
- d) Após a recuperação paisagística, a área ocupada por esta subcategoria submete-se à regulamentação prevista pela categoria de espaço contígua dominante.

## **Subsecção IV - Áreas Potenciais**

### **Artigo 38º Identificação**

São áreas onde se identifica a existência de recursos geológicos cuja exploração se prevê após o reconhecido interesse no contexto da economia regional.

### **Artigo 39º Ocupações e utilizações**

1. Em caso de licenciamento de novos espaços de exploração, nestas áreas, as regras de ocupação e utilização assim como as medidas salvaguarda ambiental regem-se pelos artigos referentes à subcategoria "áreas consolidadas".

2. A extração de inertes nas áreas situadas imediatamente a Nascente do Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas ficará sujeita à apresentação e aprovação de estudo de incidências ambientais, designadamente no que se refere às eventuais modificações hidrogeológicas, suscetíveis de afetarem os habitats naturais do sítio, nos termos do disposto no artigo 10.º do Decreto-lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro.

3. É dada prioridade às intenções de instalação em zonas não sensíveis e ou condicionadas do ponto de vista ambiental.

4. Até que surjam pretensões para a instalação de explorações de massas minerais nestas áreas, e após a sua exploração e recuperação paisagística, aplica-se o disposto para a subcategoria de espaços agrícolas, sempre que exista sobreposição com a Reserva Agrícola Nacional, e o disposto na subcategoria de espaços florestais afetos à produção para as restantes áreas.

## **Secção VI - Áreas de proteção das captações**

### **Artigo 40º Identificação**

Os perímetros de proteção das captações de água subterrânea para abastecimento público estão identificados na Planta de Condicionantes - Outras Condicionantes e estão sujeitos aos regimes previstos nos diplomas legais que os aprovou e publicou.

### **Artigo 41º Ocupações e utilizações**

As ocupações e utilizações relativas a cada categoria de espaço ficam condicionadas pelas disposições previstas nos respetivos diplomas legais.

## **Secção VII - Áreas de aptidão cultural e recreativa**

### **Artigo 42º Identificação**

1. As Áreas de Vocação Cultural e Recreativa correspondem a obras do homem ou obras conjuntas do homem e da natureza que constituem espaços suficientemente característicos e homogéneos, de modo a serem assinalados geograficamente e notáveis pelo seu interesse arqueológico, ambiental, paisagístico, histórico ou etnográfico.

2. As Áreas de Vocação Cultural e Recreativa que constam da Planta de Ordenamento são:

- a) Conjunto dos Moinhos de S. Romão;
- b) Conjunto das Azenhas do Boco;
- c) Vale do Rio Boco;
- d) Santuário de Nossa Senhora de Vagos;
- e) Lagoas de Covão do Lobo.

### **Artigo 43º Ocupações e utilizações**

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, nos edifícios existentes que estão integrados nestas áreas são permitidas obras de reconstrução, alteração, conservação e ampliações até um máximo de 350 m<sup>2</sup> de área total de construção, podendo destinar-se a turismo, cultura, recreio, desporto, comércio, serviços e outros usos que contribuam para a sua divulgação e valorização.

2. Sem prejuízo da legislação em vigor, é ainda permitida a construção de novos edifícios desde que se integrem nos usos referidos no número anterior, e cumpram as disposições relativas às categorias e subcategorias de espaço abrangidas.

3. *[revogado]*.

4. Para a Área de Vocação Cultural e Recreativa do Rio Boco estabelecem-se ainda as seguintes disposições:

- a) Valorização ambiental e paisagística dos terrenos, sendo dada prioridade à valorização dos habitats, a formações vegetais autóctones ou outras adequadas ao seu microclima, em articulação com outros usos do solo tradicionais, valorizadores do mosaico paisagístico;
- b) Criação de infraestruturas de acesso e circulação ao longo do rio;
- c) Ligação aos aglomerados próximos, com sinalética;
- d) Criação de percursos para passeios a pé, a cavalo e bicicleta;
- e) Criação de pontos de observação da natureza;
- f) Promoção da navegabilidade do rio;

- g) Promoção de empreendimentos turísticos e turismo no espaço rural em conformidade com a edificabilidade possível nas categorias de espaço abrangidas, no âmbito da requalificação das margens e terrenos adjacentes.

## **CAPÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO**

### **Secção I – Disposições Gerais**

#### **Artigo 44º Identificação das categorias de espaço**

O solo urbano é constituído pelas seguintes categorias de espaço:

- a) Espaços Centrais;
- b) Espaços Habitacionais;
- c) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- d) Espaços de Uso Especial - Equipamentos;
- e) Espaços de Atividades Económicas;
- f) Espaços Verdes.

### **Secção II – Solo Urbano**

#### **Subsecção I – Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa densidade**

##### **Artigo 45º Identificação**

1. Os espaços urbanos que compreendem os Espaços Centrais, Espaços Habitacionais e Espaços Urbanos de Baixa Densidade caracterizam-se pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, destinando-se o solo predominantemente à construção.
2. Correspondem a áreas centrais e outras áreas relativamente homogéneas onde se verifica uma concentração de edificações e podem ter ou não diversos espaços intersticiais, concentrando as funções habitacionais, comerciais e de serviços mais significativos.
3. Os Espaços Centrais localizam-se na Vila de Vagos e na Praia da Vagueira, correspondendo às situações de maior densidade.
4. Os Espaços Habitacionais localizam-se nos centros e/ou sedes das freguesias.
5. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade são constituídos pelas demais áreas, associadas aos aglomerados.

##### **Artigo 46º Ocupações e utilizações**

1. São objetivos genéricos para estas áreas a preservação das características gerais da malha urbana, a manutenção das características de ocupação, a valorização dos espaços exteriores públicos e o reordenamento da circulação viária.
2. Estas áreas destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem habitação, com garagens e anexos, equipamentos coletivos, espaços verdes de utilização coletiva, públicos e privados, comércio, serviços, turismo e outras atividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
3. São admitidos os estabelecimentos industriais previstos na parte 2-A e 2-B do anexo I do SIR.

4. São ainda admitidos estabelecimentos industriais do tipo 3 com o máximo de 20 trabalhadores, desde que compatíveis com o uso dominante e que comprovadamente:

- a) Não perturbem ou agravem as condições de trânsito e estacionamento e/ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b) Não configurem intervenção que contribua para a descaracterização ambiental, paisagística, morfológica e para a desqualificação estética da envolvente;
- c) Não constituam um fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de incêndio, explosão ou de toxicidade;
- d) Não deem lugar à produção de ruídos, fumos e resíduos que afetem as condições ambientais existentes ou dificultem a sua melhoria.

5. É permitida a alteração/ampliação dos estabelecimentos industriais existentes, desde que visem a melhoria das condições ambientais e que não crie situações de incompatibilidade.

6. Os estabelecimentos industriais, referidos no número 4 deste artigo, só podem ser instalados em edifício próprio ou em piso térreo de edifício construído ou adaptado por forma a garantir o devido isolamento e insonorização, devendo as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.

7. É permitida a construção de instalações para animais de apoio à economia de subsistência familiar, desde que não se prejudiquem os objetivos e usos preferenciais das respetivas áreas, ficando o seu licenciamento sujeito aos seguintes condicionamentos:

- a) O pé-direito máximo de 5 m e um piso;
- b) A implantação na parcela do terreno garantir pelo menos 3 m de afastamento aos limites do terreno, lateral e posterior, e caso exista habitação, comércio, serviços ou equipamentos nas parcelas vizinhas, garantir o afastamento de pelo menos 30m aos edifícios;
- c) Em relação aos outros edifícios no próprio terreno, garantir o afastamento de pelo menos 20 m à habitação e 10 m aos anexos;
- d) No caso de não existir edifício de habitação no próprio terreno, garantir o afastamento mínimo à berma da estrada, de 30 m;
- e) São exigidas fossas nitreiras de acordo com a dimensão da construção;
- f) Constitui exceção às alíneas anteriores as instalações existentes, desde que sejam tomadas medidas para salvaguardar qualquer forma de poluição.

#### **Artigo 47º Regime de edificabilidade**

1. A edificabilidade nestas áreas fica sujeita aos parâmetros constantes do quadro 3:

Quadro 3 – Número de pisos em solo urbano

Categoria de espaço	Número máximo de pisos
Espaços Centrais	6 pisos
Espaços Habitacionais	3 pisos
Espaços Urbanos de Baixa Densidade	2 pisos

2. Constitui exceção aos Espaços Habitacionais e aos Espaços Urbanos de Baixa Densidade a edificação de estabelecimentos hoteleiros e equipamentos e partes dos edifícios com estes usos cuja natureza funcional e técnica exijam cêrceas superiores, sendo nestes casos o número máximo de pisos de 4.

3. Constitui exceção ao número 1 a edificação em espaços urbanos que se encontrem maioritariamente edificados, onde é respeitada a cêrcea dominante e ocupação do lote na fachada urbana, tendo em vista a integração harmoniosa no tecido urbano construído.

4. O número máximo de pisos corresponde ao estabelecido no n.º 1, podendo, em situações devidamente justificadas, ser admitido um piso a mais aos previamente definidos, desde que a edificação se localize em terrenos com declive acentuado e a cêrcea da mesma, na parte que confronta com a via pública, não exceda a cêrcea da envolvente.

5. Em qualquer operação urbanística não é permitida a ocupação integral do prédio com construções e com revestimento impermeável, não sendo permitido exceder o índice de impermeabilização do solo em 70%.

6. Constituem exceções ao número anterior, desde que devidamente fundamentados por motivos de enquadramento urbanístico:

- a) Situações de insuficiente dimensão ou de configuração irregular do prédio e situações de gaveto;
- b) 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;
- c) Situações em que tal seja fundamental para garantir a continuidade morfológica das construções adjacentes, com vista à manutenção do alinhamento anterior e posterior.

## **Subsecção II – Espaços de Uso Especial - Equipamentos**

### **Artigo 48º Identificação**

Os Espaços de Uso Especial - Equipamentos, com delimitação na Planta de Ordenamento, correspondem a espaços onde são prestados serviços à coletividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e proteção civil, à prestação de serviços de caráter económico, e à prática, pela coletividade, de atividades culturais, de desporto, de recreio e lazer, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, de apoio e entretenimento complementares.

### **Artigo 49º Ocupações, utilizações e regime de edificabilidade**

1. Nos Espaços de Uso Especial – Equipamentos é admitida a ampliação dos equipamentos existentes, bem como a implementação de novos equipamentos, zonas verdes, estabelecimentos de restauração e bebidas de apoio aos equipamentos.

2. Nestes espaços, o índice de impermeabilização do solo máximo é de 80%, podendo este valor ser excedido desde que observadas as condições definidas no ponto 6 o artigo 47.º.

## **Subsecção III – Espaços de Atividades Económicas**

### **Artigo 50º Identificação**

Os Espaços de Atividades Económicas são espaços que contemplam, ou podem vir a contemplar, as atividades industriais e outras funções complementares, designadamente armazenagem, logística, oficinas, comércio e serviços.

### **Artigo 51º Ocupações e utilizações**

1. As ampliações dos estabelecimentos industriais existentes do tipo 2 e 3 e a instalação de novos estabelecimentos industriais têm que respeitar os seguintes condicionamentos e a legislação em vigor:

- a) Não podem dar origem à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua eliminação;
- b) Não podem agravar, face à situação existente, as condições de trânsito e de estacionamento nem provocar movimentos de carga e descarga em regime permanente;
- c) Não podem acarretar perigo de incêndio e explosão.

2. *[revogado]*.

#### **Artigo 52º Regime de Edificabilidade**

1. Nos Espaços de Atividades Económicas, as novas ocupações devem respeitar as seguintes disposições e parâmetro urbanísticos:
  - a) O Índice de Utilização do Solo máximo é de 0,70;
  - b) O Índice de Ocupação do Solo máximo é de 60%;
  - c) O Índice de Impermeabilização do Solo máximo a observar é de 80%;
  - d) A altura máxima da edificação é de 10 m, com exceção das instalações técnicas, desde que devidamente justificadas;
  - e) Os afastamentos mínimos das construções às extremas do prédio a observar são 5 metros para os laterais e 10 metros para o de tardoz;
  - f) Na falta de alinhamento dominante no arruamento existente, o recuo mínimo das construções é de 7,5 metros.
  
2. Exceção do disposto na alínea d) do número anterior as situações que, por razões técnicas indispensáveis ao processo produtivo e organizacional da empresa a instalar, exijam número de pisos ou altura máxima superiores, desde que devidamente justificadas, e ponderadas e aceites pela Câmara Municipal de Vagos.

### **Secção III – Solos cuja urbanização seja possível programar**

#### **Subsecção I – Espaços a urbanizar de nível I, II e III**

**Artigo 53º Identificação** *[revogado]*

**Artigo 54º Ocupações e utilizações** *[revogado]*

**Artigo 55º Regime de edificabilidade** *[revogado]*

#### **Subsecção II – Espaços de equipamentos**

**Artigo 56º Identificação** *[revogado]*

**Artigo 57º Ocupações e utilizações e regime de edificabilidade** *[revogado]*

#### **Subsecção III – Espaços para indústria**

**Artigo 58º Identificação** *[revogado]*

**Artigo 59º Regime de edificabilidade** *[revogado]*

## **Secção IV – Espaços Verdes**

### **Artigo 60º Identificação**

1. Os Espaços Verdes são áreas integradas na estrutura urbana onde ocorrem maioritariamente sistemas com valor ambiental, paisagístico e patrimonial, constituindo áreas necessárias ao equilíbrio ecológico do sistema urbano e que fazem parte integrante da Estrutura Ecológica Municipal.
2. Os Espaços Verdes identificados na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo são aqueles para os quais, em virtude da sua dimensão ou por constituírem solos integrados na REN, se justifica um estatuto especial de proteção e destinam-se a promover o recreio e lazer da população, bem como a complementar a qualificação ambiental e paisagística do território urbano.

### **Artigo 61º Ocupações e utilizações**

1. Nos Espaços Verdes são permitidas construções cuja finalidade se integre nos programas de zonas de recreio e lazer constituídas ou a constituir nestes solos, desde que não colidam com a legislação em vigor, nomeadamente:
  - a) Quiosques / esplanadas construídos em materiais compatíveis;
  - b) Estabelecimentos de restauração e bebidas, com uma área total de construção máxima de 150 m<sup>2</sup> em materiais compatíveis e desde que a cota dos edifícios seja superior à cota prevista para a cheia com período de retorno de 100 anos ou para a maior cheia conhecida;
  - c) Equipamentos de lazer ao ar livre, com uma área total de construção máxima de 300 m<sup>2</sup>, em materiais compatíveis e permeáveis;
  - d) Parques infantis;
  - e) Elementos escultóricos;
  - f) Elementos relacionados com água, designadamente tanques, repuxos, etc.;
  - g) Muros e outros elementos existentes e com interesse.
2. Sem prejuízo da legislação em vigor, nos Espaços Verdes não integrados na Reserva Ecológica Nacional, admite-se ainda a reconstrução e ou ampliação de construções existentes que não se enquadrem no estabelecido no número anterior, não devendo esta exceder o limite de 20% da área total de construção existente.
3. Nos casos previstos nos números anteriores deve ser demonstrada a necessidade funcional e social e o enquadramento paisagístico da pretensão.

## **CAPÍTULO VI - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL**

### **Secção I – Planeamento e Gestão**

#### **Artigo 62º Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias, estacionamento e equipamentos**

1. As áreas objeto de operações de loteamento integram parcelas de terreno destinadas a equipamentos, espaços verdes de utilização coletiva, arruamentos e estacionamento, dimensionadas de acordo com a legislação em vigor.
2. Sem prejuízo da legislação em vigor, se o prédio a lotear já estiver servido pelas infraestruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de águas residuais urbanas, de eletricidade e de telecomunicações, se estiver abrangido por Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor eficazes que disponham diferentemente sobre a localização de equipamento público no referido prédio, ou se não se justificar, no todo ou em parte, essa localização, não há lugar a cedências para estes fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, de acordo com regulamentação municipal.

#### **Artigo 63º Mecanismos de perequação compensatória**

1. Os mecanismos de compensação a utilizar pelo Município de Vagos para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do plano são os previstos no artigo 177º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, respetivamente o estabelecimento de um índice médio de utilização e de uma área de cedência média.
2. A aplicação dos mecanismos de perequação referidos no número anterior realiza-se no âmbito dos planos de pormenor ou das unidades de execução que venham a ser definidas.

### **Secção II – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**

#### **Artigo 64º Identificação**

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção com uma planeada ou pressuposta coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução.
2. O PDMV institui as seguintes UOPG que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento, à escala 1:10000:
  - a) UOPG 1 - Zona Turística de Vagos
  - b) UOPG 2 - Senhora de Vagos
  - c) UOPG 3 - Paredes da Torre (A e B)
  - d) UOPG 4 - *[revogado]*
  - e) UOPG 5 - Ponte de Vagos
  - f) UOPG 6 - Calvão
  - g) UOPG 7 - Fonte de Angeão
  - h) UOPG 8 - Covão do Lobo
  - i) UOPG 9 - Zona Industrial de Fontão
  - j) UOPG 10 - *[revogado]*
  - k) UOPG 11 - Expansão Sul da Zona Industrial de Vagos.

3. A Câmara Municipal elaborará Planos de Urbanização para a UOPG 5 e 6 e Planos de Pormenor para as áreas que integram solo rústico nas restantes UOPG.

### **Artigo 65º Objetivos e regulamentação por UOPG**

1. O ordenamento da UOPG 1- Zona Turística de Vagos orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
  - a) A Zona Turística de Vagos localiza-se numa área com 157,64 ha das Dunas de Vagos;
  - b) Criar um empreendimento turístico, composto designadamente por um aldeamento turístico;
  - c) Criar um Campo de Golfe e outros equipamentos desportivos;
  - d) Criar equipamentos de animação relacionados com o espaço florestal, predominantemente não construídos;
  - e) O abate de árvores resultante da implantação das referidas estruturas tem que ser reduzido ao mínimo indispensável, não pode ultrapassar 35% da parcela a afetar a cada estrutura ou empreendimento, e tem que ser assegurada a manutenção do revestimento florestal adequado na restante área de 65% da mesma;
  - f) As áreas exteriores e arruamentos são preferencialmente executadas em materiais permeáveis;
  - g) A cércea máxima é equivalente a dois pisos, com exceção para os estabelecimentos hoteleiros que é de três pisos;
  - h) Os projetos de enquadramento paisagístico e uso de material vegetal devem privilegiar o uso de espécies autóctones e a rega localizada;
  - i) O Índice de Utilização do Solo máximo é de 0,07;
  - j) A densidade habitacional máxima é de 5 fogos/ha;
  - k) A construção do campo de golfe não pode implicar a destruição do coberto vegetal e a mobilização dos solos em mais de 12,5% da área total da UOPG.
  
2. O ordenamento da UOPG 2 – Senhora de Vagos orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
  - a) Criar uma zona com interesse do ponto de vista religioso, cultural, recreativo e turístico, ligado à temática do Santuário de Nossa Senhora de Vagos.
  - b) Visa a valorização paisagística do local com a conservação dos edifícios existentes, e admite a construção de novos edifícios em função das necessidades do Santuário;
  - c) O Índice de Ocupação do Solo máximo é de 25%;
  - d) O Índice de Utilização do Solo máximo é de 0,4;
  - e) O Índice de Impermeabilização do Solo máximo é de 40%;
  - f) Os projetos devem ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.
  
3. O ordenamento da UOPG 3 – Paredes da Torre orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
  - a) Esta UOPG subdivide-se em UOPG 3A e UOPG 3B, sobrepondo-se a segunda com o território abrangido pela área de intervenção do Plano de Urbanização de Vagos, sem contudo interferir com o perímetro urbano da Vila, sendo objetivo detalhar através de Plano de Pormenor as regras de ocupação do solo para esta zona e articulá-la com o território contíguo tendo em consideração objetivos comuns;
  - b) Ter subjacente um conteúdo programático vocacionado para atividades de carácter lúdico e desportivo preferencialmente praticadas ao ar livre e de apoio ao setor social;
  - c) Contemplar turismo perfeitamente integrado na paisagem e em articulação, não só com as atividades referidas na alínea anterior, como também com a praia;
  - d) As atividades referidas nas alíneas b) e c) devem localizar-se preferencialmente na UOPG 3A, destinando-se o território abrangido pela UOPG 3B à valorização paisagística e atividades que com ela sejam compatíveis;
  - e) O Índice de Utilização do Solo máximo é de 0,2.

4. *[revogado]*.
5. O ordenamento da UOPG 5 – Ponte de Vagos orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
  - a) Requalificar o tecido urbano existente;
  - b) Definir uma estrutura viária que melhore a prestação da existente e estructure o espaço, estabelecendo uma malha que permita a ocupação coerente dos espaços de urbanização programada;
  - c) As áreas onde se verifica a presença de Reserva Agrícola Nacional e/ou Reserva Ecológica Nacional, devem ser integradas na Estrutura Ecológica Municipal;
  - d) Promover a implementação de comércio e serviços;
  - e) O Índice de Utilização do Solo máximo é de 0,8;
  - f) Enquanto não for publicado o respetivo plano de urbanização, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infraestruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adotados na respetiva categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objetivos gerais da UOPG.
6. O ordenamento da UOPG 6 – Calvão orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
  - a) Requalificar o tecido urbano existente;
  - b) Definir uma estrutura viária que melhore a prestação da existente e estructure o espaço, estabelecendo uma malha que permita a ocupação coerente dos espaços de urbanização programada;
  - c) Promover a implementação de comércio e serviços;
  - d) O Índice de Utilização do Solo máximo é de 0,8;
  - e) Enquanto não for publicado o respetivo plano de urbanização, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infraestruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adotados na respetiva categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objetivos gerais da UOPG.
7. O ordenamento da UOPG 7 – Fonte de Angeão orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
  - a) Prever equipamentos de valências de ensino, de desporto e de lazer e criar espaços verdes de lazer e recreio;
  - b) Articular os espaços de equipamentos e espaços verdes com a envolvente habitacional;
  - c) O Índice de Utilização do Solo máximo é de 0,6;
  - d) Enquanto não for publicado o respetivo plano de pormenor, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infraestruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adotados na respetiva categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objetivos gerais da UOPG.
8. O ordenamento da UOPG 8 – Covão do Lobo orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
  - a) Dotar o espaço classificado como Espaços Verdes com equipamentos de lazer e recreio, articulado com as zonas habitacionais existentes;
  - b) Definir uma estrutura viária que melhore os níveis de serviço da existente e estructure o espaço;
  - c) O Índice de Utilização do Solo máximo é de 0,6;

- d) Enquanto não for publicado o respetivo plano de pormenor, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infraestruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adotados na respetiva categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objetivos gerais da UOPG.

9. A área delimitada pela UOPG 9 – Zona Industrial do Fontão destina-se à fixação de indústrias e estabelecimentos de apoio à atividade produtiva, cujas características não sejam compatíveis com os aglomerados urbanos ou tenham interesse nessa localização, podendo ainda criar condições para a implementação de um Parque Tecnológico, e o seu ordenamento orienta-se pelos seguintes indicadores:

- a) O Índice de Ocupação do Solo máximo é de 60%;
- b) Os afastamentos mínimos frontal, laterais e tardoz das construções aos limites do lote são, respetivamente, de 20 m, de 5 m e de 10 m;
- c) O Índice de Impermeabilização do Solo máximo é de 70%;
- d) Controlo eficaz das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos, e sempre que se justifique, com a instalação de sistemas antipoluentes;
- e) Integração e proteção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de uma zona de proteção envolvente da área industrial que garanta um afastamento mínimo de 50 m ao limite dos lotes.

10. *[revogado]*.

11. A área delimitada pela UOPG 11 – Expansão Sul da Zona Industrial de Vagos destina-se a estruturar um espaço contíguo à Zona Industrial de Vagos e, assim, a garantir a continuidade do espaço de atividade económica já existente, criando condições para promover a fixação de indústrias e estabelecimentos de apoio à atividade produtiva, podendo ainda criar condições para a implementação de um Parque Tecnológico, e o seu ordenamento orienta-se pelos seguintes indicadores:

- a) O Índice de Ocupação do Solo máximo é de 60%;
- b) Os afastamentos mínimos frontal, laterais e tardoz das construções aos limites do lote são, respetivamente, de 20 m, de 5 m e de 10 m;
- c) O Índice de Impermeabilização do Solo máximo é de 70%;
- d) Controlo eficaz das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos, e sempre que se justifique, com a instalação de sistemas antipoluentes;
- e) Integração e proteção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de uma zona de proteção envolvente da área industrial que garanta um afastamento mínimo de 50 m ao limite dos lotes.

## **CAPÍTULO VII - DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES**

### **Artigo 66º Exceções**

1. Tendo em conta os preponderantes interesses da justiça, estabilidade das relações sociais e da habitação, são excecionados dos parâmetros urbanísticos da categoria de espaço em que se inserem as construções existentes à data da entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, ratificado pelo Despacho 104/92, de 9 de outubro, que ainda não se encontrem licenciadas, sem prejuízo das disposições legais em vigor, designadamente as respeitantes a servidões de utilidade pública.
2. Admite-se ainda o acerto pontual dos limites dos Espaços Afetos ao Solo Urbano na continuidade dos mesmos, por razões de cadastro de propriedade, sendo que cada acerto não pode exceder mais que um artigo matricial e numa extensão de 10m, obrigando à consulta prévia da entidade competente caso a área a integrar no acerto se encontre abrangida por condicionante legal.
3. São considerados compatíveis, ficando excecionados dos parâmetros urbanísticos da categoria de espaço em que se inserem, as atividades, estabelecimentos, explorações, instalações e edificações, abrangidas por regimes legais, específicos para situações de regularização, nomeadamente o Decreto-Lei nº 165/2014, de 5 de novembro, que tenham obtido parecer favorável ou favorável condicionado no âmbito do procedimento de regularização.

### **Artigo 67º Revisão**

O presente Plano Diretor Municipal deve ser revisto no prazo de 10 anos.

### **Artigo 68º Entrada em vigor**

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

## **ANEXO I – Orientações e Determinações do Programa de Ordenamento Florestal do Centro Litoral [PROF-CL]**

Por forma a garantir a sua compatibilização com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), enquanto instrumento de política setorial, a disciplina de ocupação, uso e transformação do solo nos espaços florestais do concelho de VAGOS, cumulativamente com o acatamento das disposições legais aplicáveis e as disposições especificamente estabelecidas no presente regulamento para esses espaços, deve integrar as orientações estratégicas florestais constantes daquele plano, a seguir explicitadas, dando cumprimento ao estipulado no número 4 do artigo 1º do seu Regulamento.

As subseqüentes referências aos Anexos I a IV ao Regulamento do PROF-CL remetem para o conteúdo dos mesmos que consta do Anexo A da Portaria nº 56/2019, publicada no *Diário da República* n.º 29, Série I, de 2019-02-11, que para todos os efeitos aqui se consideram reproduzidos.

### **I. Disposições Gerais**

#### **1. Modelos gerais de silvicultura, gestão florestal e de organização territorial**

A realização de ações nos espaços florestais nas sub-regiões do PROF do Centro Litoral deve obedecer às orientações constantes das normas de intervenção e modelos de silvicultura definidos, respetivamente, nos Anexos I e II do Regulamento do PROF-CL.

#### **2. Áreas florestais sensíveis**

As intervenções nas áreas florestais sensíveis em termos de perigosidade de incêndio, com risco de erosão muito alto e alto, ou suscetíveis a pragas e doenças devem respeitar as normas de silvicultura específicas para estes espaços definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL.

### **II. Sub-regiões Homogéneas**

1. A globalidade do território do município de Vagos integra duas sub-regiões homogéneas, definidas pelo Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral [PROF-CL] e que correspondem a unidades territoriais com um elevado grau de homogeneidade relativamente ao perfil dominante das funções dos espaços florestais e às suas características.

2. Na sub-região homogénea “Dunas Litorais e Baixo Mondego”, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- a) Função geral de produção;
- b) Função geral de proteção;
- c) Função geral de silvopastorícia, caça e pesca em águas interiores.

3. Na sub-região homogénea “Gândaras Norte”, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- a) Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- b) Função geral de produção;
- c) Função geral de proteção.

4. O PROF-CL define normas de silvicultura a adotar que devem orientar as futuras explorações silvícolas, bem como identifica e define as espécies florestais a privilegiar, de acordo com as respetivas sub-regiões homogéneas.

5. Na sub-região homogénea “Dunas Litorais e Baixo Mondego” devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

- 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-português (*Quercus faginea*);
  - ii) Choupos (*Populus sp.*);
  - iii) Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
  - iv) Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
  - v) Nogueira (*Juglans regia*);
  - vi) Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
  - vii) Pinheiro-manso (*Pinus pinea*);
  - viii) Sobreiro (*Quercus suber*).

6. Na sub-região homogénea “Gândaras Norte” devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

- 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*).

7. Normas comuns a aplicar na sub-região homogénea

- a) Para as sub-regiões homogéneas “Dunas Litorais e Baixo Mondego” e “Gândaras Norte” são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.
- b) 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 das ações de arborização e rearborização.
- c) 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 ICNF, I. P.
- d) O disposto na alínea a) não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for *Ilex aquifolium* (Azevinho), *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou

- Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.
- e) Admitem-se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.
  - f) Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (\*), como sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

### **III. Planos de gestão Florestal (PGF)**

#### **1. Explorações sujeitas a PGF**

- a) Estão sujeitas a PGF as explorações florestais e agroflorestais públicas e comunitárias, nos termos estabelecidos no artigo 5.º da Lei de Bases da Política Florestal;
- b) Encontram-se igualmente sujeitas à elaboração obrigatória de PGF as explorações florestais e agroflorestais privadas com área igual ou superior a 25 hectares;
- c) Sem prejuízo da legislação específica, estão excluídas da necessidade de elaboração de PGF as explorações florestais e agroflorestais que se encontrem obrigadas pelo PGF da Zona de Intervenção Florestal (ZIF) que abranja a área da exploração.

#### **2. Explorações não sujeitas a PGF**

As explorações florestais e agroflorestais privadas de área inferior à mínima obrigatória submetida a PGF, desde que não integradas em ZIF, ficam sujeitas ao cumprimento das seguintes normas mínimas:

- a) Normas de silvicultura preventiva definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;
- b) Normas gerais de silvicultura definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;
- c) Modelos de silvicultura adaptados à sub-região homogénea onde se insere a exploração, definidos no Anexo II do Regulamento do PROF-CL.

### **IV. Medidas de Intervenção Comuns e Específicas por Sub-regiões homogéneas**

Visando alcançar adequadamente os objetivos específicos inscritos no PROF-CL, são estabelecidas as medidas de intervenção comuns à região do PROF-CL e as medidas de intervenção específicas para a sub-regiões homogéneas que se encontram definidas no Capítulo IV do Regulamento do PROF-CL.

### **V. Limite máximo de áreas a ocupar por eucalipto**

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF-CL, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho de VAGOS é de 880 hectares.



4ª alteração à 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Vagos  
**Regulamento** [versão de outubro 2023]