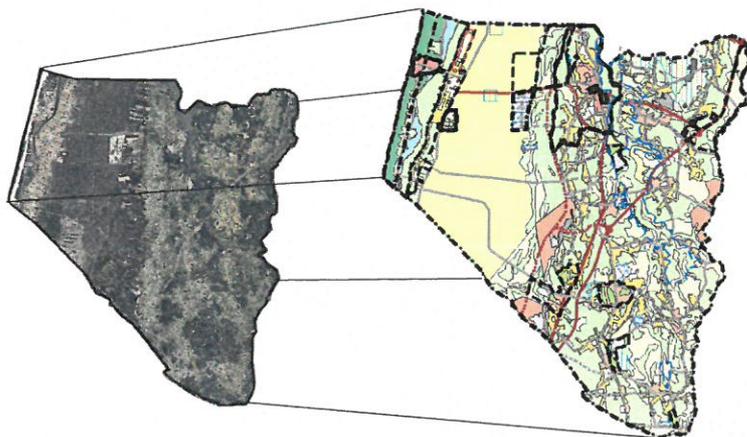


CÂMARA MUNICIPAL DE VAGOS

ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

(DE ACORDO COM O ARTIGO 12.º DO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE REGULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS, D.L. 165/14 DE 5 DE NOVEMBRO, CONJUGADO COM O REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL, D.L. N.º 80/2015 DE 14 DE MAIO)

MEMÓRIA DESCRITIVA



SUMÁRIO

O Plano Diretor Municipal de Vagos foi aprovado pela Assembleia Municipal de Vagos em 19 de dezembro de 2008 e publicado no Diário da República, 2.º série, n.º 72, de 14 de abril de 2009.

O Decreto-Lei 165/2014 de 5 de novembro veio estabelecer um regime, com caráter extraordinário, de regularização e de alteração e/ou ampliação de estabelecimentos e explorações de atividades industriais, pecuárias, de operações de gestão de resíduos e de explorações de pedreiras que se encontravam em incompatibilidade com instrumentos de gestão territorial e ou condicionantes ao uso do solo.

Torna-se necessário adequar o articulado presente no regulamento do PDM de Vagos indo assim ao encontro do definido no diploma da regularização acima referido em conjugação com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

ÍNDICE GERAL

ENQUADRAMENTO	
FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO	
PROCEDIMENTO LEGAL	
ALTERAÇÕES A EFECTUAR	

ELEMENTOS DO PLANO ALTERADOS

A – REGULAMENTO COM AS ALTERAÇÕES INDICADAS	
B – REGULAMENTO A PUBLICAR	

ANEXOS

A – DECRETO-LEI Nº 165/2014 DE 5 DE NOVEMBRO	
--	--

1 ENQUADRAMENTO

O Plano Diretor Municipal de Vagos foi aprovado pela Assembleia Municipal de Vagos em 19 de dezembro de 2008 e publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 72, de 14 de abril de 2009.

O PDM de Vagos ainda não sofreu qualquer alteração desde a sua publicação.



2 FUNDAMENTAÇÃO PARA A ALTERAÇÃO

O Decreto-Lei 165/2014 de 5 de novembro veio estabelecer um regime, com caráter extraordinário, de regularização e de alteração e/ou ampliação de estabelecimentos e explorações de atividades industriais, pecuárias, de operações de gestão de resíduos e de explorações de pedreiras que se encontravam em incompatibilidade com instrumentos de gestão territorial e ou condicionantes ao uso do solo.

Este regime excecional, que ainda se encontra a vigorar até 24 de julho de 2017, aplica-se a:

- Regularização de estabelecimentos e explorações existentes à data da sua entrada em vigor, que não tenham título válido de instalação, de exploração ou de exercício de atividade, incluindo as situações de desconformidade com os Instrumentos de Gestão Territorial (IGT), ou com servidões e restrições de utilidade pública;
- Alteração ou ampliação dos estabelecimentos ou instalações que possuam título de exploração válido e eficaz mas cuja alteração ou ampliação não seja compatível com os Instrumentos de Gestão Territorial, ou com servidões e restrições de utilidade pública.

Assim tendo em conta que já existem processos com o parecer favorável condicionado em conferência decisório no âmbito do processo de regularização processos esses que estão desconformidade com os com os instrumentos de gestão territorial, no caso o PDM, torna-se necessário adequar o articulado presente no regulamento do PDM de Vagos indo assim ao encontro do definido no diploma da regularização acima referido em conjugação com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

3 PROCEDIMENTO LEGAL

Esta alteração tem enquadramento, nos termos do disposto no artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL 80/2015 de 14 de maio), em conjugação e com as especificidades definidas no n.º 2 do artigo 12.º do Regime Extraordinário da Regularização das Atividades Económicas (DL n.º165/2014 de 5 de novembro).

Esta alteração estará sujeita a um período de discussão pública de 15 dias, contados a partir da publicação do presente aviso na 2.ª série do Diário da República., sendo posteriormente aprovada e publicado pelos órgãos competentes nos termos do RJIGT.

Tendo em conta o definido no n.º 2 do artigo 12º do DL n.º 165/14 de 5 de novembro articulado com o n.º 1 do artigo 4º do DL 232/2007 de 15 de junho dado tratar-se de uma pequena alteração ao regulamento e que a mesma não é passível de provocar efeitos significativos no ambiente, uma vez que a questão ambiental é analisada no âmbito do processo de regularização, considera-se que proposta não irá estar sujeita à avaliação ambiental estratégica.

Artigo 12.º

Adequação e suspensão dos instrumentos de gestão territorial

1 — Nos casos de deliberação favorável ou favorável condicionada que tenha por pressuposto a desconformidade com instrumentos de gestão territorial vinculativo dos particulares a entidade competente deve promover a alteração, revisão ou elaboração do instrumento de gestão territorial em causa, no sentido de contemplar a regularização do estabelecimento ou exploração, sem prejuízo do disposto no n.º 7.

2 — A alteração, a revisão ou a elaboração dos instrumentos de gestão territorial previstos no número anterior está sujeita a discussão pública pelo prazo de 15 dias, sem prejuízo das regras de aprovação, publicação e depósito, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial em vigor, não lhe sendo aplicáveis os demais trâmites previstos neste regime, incluindo a respetiva avaliação ambiental.

3 — A alteração, a revisão ou a elaboração dos instrumentos de gestão territorial, nos termos do número anterior, deve, sempre que possível, contemplar todos os pedidos relativos ao mesmo concelho ou concelhos abrangidos.

4 — A exclusão da avaliação ambiental prevista no n.º 2 apenas tem lugar nos termos previstos no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 5 de maio.

4 ALTERAÇÃO

A alteração a efetuar ao regulamento está identificadas e justificada.

De modo a tornar mais simples e evidente quer a leitura quer a identificação das alterações propostas, considerou-se vantajoso a identificação das alterações com cores, assim, o verde representa o que se propõe incluir nos artigos.

➤ *Inclusão de um n° 3 no artigo 66° dando assim resposta ao definido no Regime Extraordinário Regularização de Atividades de Económicas.*

Artigo 66° - Excepções

1- ...

2 – ...

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 n° 165/2014 de 5 de novembro, que tenham obtido parecer favorável ou favorável condicionado no âmbito do procedimento de regularização.

JUSTIFICAÇÃO

A inclusão deste n° no artigo 66° justifica-se com a existência de processos no município de Vagos com pareceres favoráveis e favoráveis condicionados nas conferências decisórias no âmbito do regime extraordinário de regularização da atividades económicas.

Com este articulado ficam salvaguardadas no PDM de Vagos todas as situações, já com parecer emitido ou ainda a aguardar parecer favorável e favorável condicionado no âmbito do procedimento de regularização.

ELEMENTOS DO PLANO ALTERADOS

A – REGULAMENTO COM AS ALTERAÇÕES INDICADAS

CÂMARA MUNICIPAL DE VAGOS

ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

(DE ACORDO COM O ARTIGO 12.º DO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE REGULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS, D.L. 165/14 DE 5 DE NOVEMBRO, CONJUGADO COM O REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL, D.L. Nº 80/2015 DE 14 DE MAIO)

REGULAMENTO COM ALTERAÇÃO INDICADA

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito territorial

1. O presente Regulamento constitui o elemento normativo da 1ª Revisão do Plano Director Municipal de Vagos, adiante abreviadamente designado por PDM ou por plano, elaborado nos termos da legislação em vigor.
2. PDM abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:10 000.
3. O PDM 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 rural.

Artigo 2º

Objectivos e estratégia

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

- a) Proceder à compatibilização do Plano com Estudos e outros planos de âmbito estratégico;
- b) Proceder à articulação do PDM, nesta sua 1ª revisão, com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho, nomeadamente com o POOC;
- c) Agilizar a gestão do Plano Director 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 correcção de situações desadequadas às necessidades e anseios da população;
- e) Especificar um modelo estratégico de actuação que estabeleça acções 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 actividades 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 o Plano Rodoviário Nacional 2000 e considerar o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- q) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais.

Artigo 3º

Composição do plano

- 1. O PDM é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento, à escala 1: 10.000;
 - 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;
- 2. O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório e peças desenhadas respectivas:
 - i) Planta de Enquadramento, à escala 1: 350.000;
 - ii) Planta da Rede Viária – Hierarquia Proposta, à escala 1: 25.000;
 - iii) Carta da Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1: 25.000;
 - iv) Áreas do Concelho com Potencial Geológico, à escala 1:25000;
 - 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 respectivas:
 - i) Declives, à escala 1: 10.000;
 - ii) Síntese Fisiográfica, à escala 1: 10.000;
 - iii) Uso Actual 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 Actuais, 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 Eléctrica e Gás Natural, à escala 1: 25.000.

Artigo 4º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1. No Concelho de Vagos encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial, 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 58/2007, de 4 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Rectificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro e pela Declaração de Rectificação n.º 103-/2007, de 2 de Novembro);
 - b) Plano de Ordenamento da Orla Costeira Ovar/Marinha Grande (Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/2000, de 25 de Maio, publicado no Diário da República n.º 243, I – Série B, de 20 de Outubro);
 - c) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Decreto Regulamentar n.º 11/2006, de 21 de Julho, publicado no Diário da República n.º 140, I - Série);
 - d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de Julho, publicado no Diário da República n.º 139, I - Série).
2. No Concelho de Vagos mantêm-se ainda em vigor e prevalecem sobre o PDM, os seguintes planos, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento:
 - 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;
 - e) Plano de Pormenor da Gafanha da Boa Hora –Floresta;
 - f) Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura.

Artigo 5º

Definições

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- a) **Área bruta de construção (a.b.c.)** - valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas, e caixas de elevadores) e alpendres, e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.
- b) **Área de implantação** - valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- c) **Cota de soleira** – demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. A entrada principal do edifício a tomar como referência é a integrada na fachada da via pública de acesso. Em situações de lotes localizados entre vias de cotas altimétricas diferentes, adopta-se como referência a via de cotas inferiores.
- d) **Densidade habitacional** – valor expresso em fogos/ha ou fogos/Km², correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa.
- e) **Edifícios de habitação colectiva** - edificações destinadas a dois ou mais fogos, cujo acesso se processa por zonas de circulação comum.
- f) **Edifícios de habitação uni ou bifamiliar** – edificações destinadas a um ou dois fogos com acessos ao exterior independentes.
- g) **Fogo** – sinónimo de alojamento familiar clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do

ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter entrada independente que dê acesso (quer directamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.) As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico ou fogo são consideradas como parte integrante do mesmo.

- h) **Cércea** – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.
- i) **Tardoz** – parede exterior de um edifício oposta à que se encontra virada para o arruamento por onde se acede à entrada principal do edifício.
- j) **Alinhamento** – linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, como o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.
- l) **Obras de reconstrução** – obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos.
- m) **Obras de conservação** – obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.
- n) **Obras de demolição** – obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.
- o) **Índice de construção (IC)** – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de construção pode ser bruto, líquido ou ao lote, consoante a área base onde se pretende aplicar, sendo respectivamente: a totalidade da área em causa; a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos, bem como as vias de atravessamento; o somatório das áreas dos lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo). Quando não se especifica se o índice é bruto, líquido ou ao lote, presume-se que se trata de um índice bruto.
- p) **Índice de impermeabilização (Iimp)** – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- q) **Índice de implantação (Ii)** - multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de implantação pode ser bruto, líquido ou ao lote.
- r) **Índice volumétrico (IV)** – multiplicador urbanístico, expresso em m³/m², correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice.
- s) **Lote** - área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor.
- t) **Número de pisos** – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.
- u) **Operações de loteamento** - acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.
- v) **Parcela** – área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de operação de loteamento.
- x) **Perímetro urbano** – linha poligonal fechada que nos instrumentos de gestão territorial vinculativos para os particulares, delimita o solo qualificado como urbano que resulta da identificação dos solos urbanizados, solos cuja urbanização seja possível programar, e pelos solos afectos à estrutura ecológica urbana.
- z) **Empreendimentos turísticos** – estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispendo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares. Os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, meios complementares de alojamentos turísticos, parques de campismo públicos e conjuntos turísticos.
- aa) **Turismo em espaço rural** – conjunto de actividades, serviços de alojamento e animação a turistas, em empreendimentos da natureza familiar, realizados e prestados mediante remuneração, em zonas rurais. Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados numa das seguintes modalidades de hospedagem: turismo habitação, turismo rural, agro-turismo, turismo de aldeia, casas de campo, hotéis rurais e parques de campismo rurais.

- bb) **Áreas de exploração consolidada** – área onde ocorre uma actividade produtiva significativa, e cujo desenvolvimento deverá ser objecto de uma abordagem global, tendo em vista o aproveitamento do recursos geológico dentro dos valores de qualidade ambiental.
- cc) **Áreas de exploração complementar** – 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 objectivos

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

- a) Recursos hídricos:
 - i) Domínio hídrico: Leitões dos cursos de água e faixa de protecção de 10m; Leitões dos cursos de água navegáveis e fluviáveis, sujeitas ou não à influência das marés e respectivas margens (50 e 30 metros);
 - ii) Águas subterrâneas para abastecimento público;
- b) Áreas de reserva e protecção de solos e de espécies vegetais:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Reserva Agrícola Nacional;
 - iii) Zona de Protecção Especial – Ria de Aveiro;
 - iv) Rede Natura 2000 - Lista Nacional de Sítios: Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas;
 - v) Áreas sujeitas ao regime florestal;
 - vi) Terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios;
 - vii) Protecção aos sobreiros em povoamento e/ou individualizados;
- c) Infraestruturas básicas:
 - i) Rede de Esgotos;
 - ii) Rede Nacional de Transporte de Energia Eléctrica;
 - iii) Gasoduto;
- d) Infraestruturas de transporte e comunicações:
 - i) Rede rodoviária nacional;
 - 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 excepção de sobreiros em povoamentos e/ou individualizados.

3. A delimitação da REN, do Domínio Hídrico, da ZPE da Ria de Aveiro e do Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas constante da Planta de Condicionantes tem carácter indicativo, prevalecendo a respectiva legislação em vigor e, no caso da REN, a carta aprovada por Resolução do Conselho de Ministros.

Artigo 7º
Regime jurídico

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respectivos regimes jurídicos em vigor.

CAPÍTULO III USO DO SOLO

SECÇÃO I CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO

Artigo 8º Identificação

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

- a) Solo Rural, aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;
- b) Solo Urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

SECÇÃO II ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 9º Âmbito territorial

A Estrutura Ecológica Municipal do Concelho de Vagos é constituída pelos solos classificados, como Espaços Agrícolas, Espaços Florestais afectos à Conservação, Espaços Florestais afectos à Produção quando abrangidos por REN, Espaços Naturais e Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana, cujo regime é estabelecido nas secções próprias do regulamento para cada categoria e subcategoria de espaço.

SECÇÃO III INFRAESTRUTURAS

SUB-SECÇÃO I INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

Artigo 10º Identificação

1. O PDM estabelece uma hierarquia para a rede rodoviária do concelho, representada graficamente na Planta de Ordenamento e que é constituída pelos seguintes níveis:

- a) **Sistema Primário** integra as vias mais importantes da rede, tendo como funções assegurar as principais ligações ao exterior, servindo tráfegos de penetração e de atravessamento e, ainda, algumas ligações internas de maior

importância e extensão, formando assim a base da estrutura viária concelhia, garantindo prioritariamente a função de mobilidade;

- b) **Sistema Secundário** as funções principais deste sistema consistem em ligar as diversas Sedes de Freguesia e os outros pólos geradores de tráfego, entre si e a Sede do Concelho, bem como assegurar ligações alternativas de importância secundária ao exterior, devendo garantir, de uma forma equilibrada e variável, as funções mobilidade e acessibilidade;
- c) **Sistema Terciário** constituído pelas vias municipais menos importantes e garantindo, fundamentalmente, a função acessibilidade; este sistema tem como funções principais o acesso local a pequenos aglomerados polarizados por Sedes de Freguesia, podendo ainda assegurar algumas ligações de importância local ao exterior.

2. A hierarquia estabelecida no PDM define a importância relativa das vias no que diz respeito às funções e níveis de serviço que asseguram no Concelho.

3. Da Rede Rodoviária do Concelho pertencem à Rede Rodoviária Nacional as seguintes vias: IC1/A17, EN 109 desclassificada e ER 333.

Artigo 11º

Regime de protecção

1. O regime de protecção de cada via é o estabelecido pela legislação em vigor para a rede rodoviária nacional, regional e para as estradas florestais e o estabelecido em regulamento municipal para a rede rodoviária municipal em função da respectiva categoria.

2. Sem prejuízo do número anterior, as zonas de servidão non *aedificandi* relativas à Rede Rodoviária Nacional são:

- a) Itinerários Complementares: 35 metros para cada lado do eixo e nunca menos de 15 metros da zona da estrada;
- b) Estradas Nacionais e Estradas Regionais: 20 metros para cada lado do eixo e nunca a menos de 5 metros da zona da estrada;
- c) Auto Estradas:
 - i) É proibida a construção de edifícios de habitação a menos de 40 metros a contar do limite definido para as plataformas, dos ramos de nós e dos ramais de acesso e ainda das praças de portagem e das zonas de serviço, e nunca a menos de 20 metros da zona da auto-estrada.
 - ii) É proibida a construção de instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, bem como igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, a menos de 70 metros a contar dos limites da plataforma e dos restantes aspectos referidos anteriormente, e nunca a menos de 50 metros da auto-estrada.

3. Nos troços pertencentes às Estradas Nacionais desclassificadas, após a sua efectiva entrega à jurisdição da Autarquia, aplicar-se-á o regime de protecção das Vias Municipais.

4. A implementação da rede rodoviária pode ser sobreposta a qualquer categoria de espaço tanto do solo rural como solo urbano, sem prejuízo da respectiva legislação em vigor.

5. Para os troços urbanos de vias existentes para os quais não exista regulamentação prevista em Planos Municipais aprovados, a Câmara Municipal estabelecerá os respectivos alinhamentos.

6. A Câmara Municipal poderá constituir novas faixas de protecção, com largura a definir consoante a função e o nível de serviço a desempenhar pela infra-estrutura rodoviária, com vista à implementação de novas vias que visem a melhoria do sistema viário municipal.

SUB-SECÇÃO II
OUTRAS INFRAESTRUTURAS

Artigo 12º
Identificação

O PDM identifica como outras infraestruturas:

- a) Estações de tratamento de águas residuais;
- b) Parques de sucatas.

Artigo 13º
Estações de tratamento de águas residuais – regime específico

- 1. A implantação de novas ETAR estará sujeita à legislação específica.
- 2. As novas ETAR têm uma faixa de protecção de 50 m a partir dos seus limites exteriores onde, é interdita a edificação com excepção de muros de vedação.
- 3. Nas faixas de protecção a que se refere o número anterior são apenas permitidas explorações florestais.

Artigo 14º
Parques de sucatas – regime específico

- 1. A instalação de Parques de Sucatas e Vazadouros de entulho faz-se preferencialmente nas zonas indicadas na Planta de Ordenamento, sendo admitida ainda em espaços industriais.
- 2. A implantação do parque de sucatas está sujeita a legislação específica, exigindo-se a adopção de métodos de prevenção e redução da poluição de modo a evitar a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar, nomeadamente têm de ser assegurados os seguintes aspectos:
 - a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
 - b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
 - c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores;
 - d) Plantação de uma cortina arbórea periférica contínua, que envolva a totalidade da área do parque com uma largura mínima de 20 m;
 - e) Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos internos;
 - f) Plantação da envolvença das áreas cobertas.
- 3. As edificações integradas nos parques de sucata estão limitadas à cêrcea máxima de 8 m, não podem ter mais que 1 piso e área máxima de implantação de 2000 m².

SECÇÃO IV 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 objecto de especial protecção 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 Gandarezas, 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 Baptista 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, recuperação, remodelação 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 arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável, devendo, para tal, ser constituída como comissão de avaliação estética e técnica a nomear pela Câmara Municipal, incluindo obrigatoriamente um arquitecto, um engenheiro e o vereador do pelouro.
3. Os projectos de arquitectura relativos a obras que tenham por objecto os imóveis constantes no artigo anterior, têm obrigatoriamente de ser elaborados por equipas integrando os elementos técnicos que assegurem uma correcta cobertura das diversas áreas disciplinares e serão obrigatoriamente dirigidos por um técnico qualificado, nos termos legais, que subscreverá esses projectos na qualidade de técnico responsável.
4. O acto 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 à Autarquia 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 objecto 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 RURAL

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 17º

Identificação das categorias de espaço

O solo rural é constituído pelas seguintes categorias de espaço:

- a) Espaços Agrícolas;
- b) Espaços Florestais:
 - i) Espaços Florestais afectos à Produção;
 - ii) Espaços Florestais afectos à Conservação.
- c) Espaços Naturais;
- d) Espaços de Exploração Mineira:
 - i) Áreas Consolidadas;
 - ii) Áreas Complementares;
 - iii) Áreas a Recuperar;
 - iv) Áreas Potenciais.

Artigo 18º

Identificação das áreas com aptidão específica

1. No âmbito do solo rural o PDM 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 PDM são:
 - a) Áreas de Protecção das Captações;
 - b) Áreas de Aptidão Cultural e Recreativa.

Artigo 19º

Disposições comuns

1. As categorias pertencentes ao Solo Rural apresentam no seu conjunto grande potencialidade para as actividades agro-silvo-pastoris e para a manutenção do equilíbrio biofísico e paisagístico, complementadas com o desenvolvimento de actividades de educação ambiental, de turismo em espaço rural, bem como de outras actividades de ar livre.
2. Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, ficam interditas, no solo rural:

- 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, com excepção dos espaços destinados a parques de sucata, vazadouros de entulho e aterro de resíduos industriais banais.
3. Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, as utilizações e ocupações em solo rural 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 protecção 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 Rural é permitida a implantação de infra-estruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energia eólica e de outras energias renováveis, e infra-estruturas 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 esgotos e o abastecimento de energia eléctrica 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) Os efluentes domésticos são obrigatoriamente objecto 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. Quando admitido o **uso habitacional**:
- a) São aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço, sendo o número máximo de fogos por edifício igual a um;
 - b) É permitido mais do que um fogo por cada unidade registral e matricial ou cadastral, nos casos em que os edifícios sejam preexistentes e funcionalmente autónomos e se encontrem fisicamente separados.
7. Para a construção de novos **estabelecimentos industriais e agro-alimentares**, ampliação dos existentes e alteração da respectiva tipologia, quando admitidos, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições genéricas:
- a) Os esgotos não podem ser lançados directamente em linhas de água, sem que seja previamente assegurado o seu tratamento, não sendo permitida a libertação de quaisquer efluentes que contenham substâncias poluidoras directamente 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 na alínea anterior.
9. O licenciamento e obtenção da certidão de localização de estabelecimentos industriais existentes à data da entrada em vigor do PDM, ficam condicionadas 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 actividade agro-pecuária** 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 colectivos, com excepção das ETAR's é de 200 m, podendo ser admitido um afastamento inferior apenas para instalações agro-pecuárias 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 agro-pecuárias ou de nitreiras não podem ser lançados directamente em linhas de água, sem que previamente seja assegurado o seu tratamento bacteriológico e químico; não é permitida a libertação de quaisquer efluentes que contenham substâncias poluidoras directamente 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 de esgotos e de drenagem 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 adoptadas 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, infra-estruturas de água e saneamento básico, recolha de lixo e meios adequados de combate aos incêndios, caso estejam inseridos em meio florestal. Podem ainda ser vedados e possuir uma rede de trilhos e zonas de estadia.

SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 20º

Identificação

Estes espaços correspondem aos solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional, sendo áreas com características pedológicas e topográficas adequadas à actividade agrícola.

Artigo 21º
Ocupações e utilizações

1. Constituem objectivos 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 preferencialmente com a plantação de espécies folhosas autóctones e outras, tradicionais na paisagem portuguesa, adequadas à correcta utilização destes solos de elevada qualidade.
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

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	Cércea máxima e/ou nº máximo de pisos (1)	Área máxima da construção	Índice máximo de Implantação
Recuperação e ampliação de edifícios existentes	A existente	2 pisos ou a existente, se superior	-	(2)
Habitação para residência habitual do agricultor proprietário e nos termos do Regime Jurídico da Reserva Agrícola.	Unidade mínima de cultura (3)	6,5 m e 2 pisos	400m ² + 75m ² de anexos	-
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, florestais e pecuários	10000 m ²	8 m e 2 pisos	3000 m ²	-
Construções de apoio à actividade agrícola.	1000 m ²	5 m	500 m ²	0.05
Instalações destinadas à actividade agro-pecuária	5000 m ² (4)	7 m	2000 m ²	(5)
Empreendimentos turísticos e turismo no espaço rural	20000 m ²	3 pisos (6)	-	0.1
Equipamentos de utilização colectiva	Variável consoante o equipamento	1 piso	-	-

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

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

(3) A unidade mínima de cultura está fixada pela Portaria nº 202/70, correspondendo a 2 ha em terrenos de sequeiro, 2 ha em terrenos de regadio arvense e 0,5 ha em terrenos de regadio hortícola. Nas áreas de RAN a unidade de cultura corresponde ao dobro da área fixada pela lei geral (Decreto-Lei nº 196/89, artigo 13º), sem prejuízo de outra dimensão da exploração, se sancionada pelas entidades competentes.

(4) Explorações pecuárias com mais de 100 cabeças normais apenas se podem instalar em áreas iguais ou superiores a 10000 m².

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

SECÇÃO III

ESPAÇOS FLORESTAIS

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS FLORESTAIS AFECTOS À PRODUÇÃO

Artigo 23º

Identificação

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

Artigo 24º

Ocupações e utilizações

1. Constituem objectivos 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 carácter excepcional, e só é admitida quando tal for comprovadamente necessário e fundamentado por ausência de alternativas de localização, por razões de carácter económico e/ou social, por constituir uma actividade 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) Habitação para residência habitual do silvicultor proprietário;
- b) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos endógenos;
- c) Construções para apoio à actividade florestal, agro-florestal e silvo-pastoril de exploração;
- d) Instalações destinadas à actividade agro-pecuária 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.

Artigo 25º

Regime de edificabilidade

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 afectos à Produção

Usos	Dimensão Mínima da Parcela / Exploração	Altura máxima total da construção (1)	Área máxima da construção	Índice máx. de Implant.
Recuperação e ampliação de edifícios existentes	A existente	2 pisos ou a existente se superior	-	(2)
Habitação para residência habitual do silvicultor proprietário	30000 m ²	6,5 m e 2 pisos	400m ² + 75m ² de anexos	-
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos florestais	50000 m ²	8 m e 2 pisos	3000 m ²	-
Construções de apoio à actividade florestal, agro-florestal e silvo-pastoris de exploração.	30000 m ²	4,5 m	500 m ²	-
Instalações destinadas à actividade agro-pecuária	50000 m ²	7 m	(3) 2000 m ²	(3)
Empreendimentos turísticos	50000 m ²	3 pisos (4)	-	0.1
Turismo no espaço rural	30000 m ²	3 pisos (4)	-	0.1
Equipamentos Colectivos nos termos definidos na alínea f) do nº 3 do artigo anterior.	Variável consoante o equipamento	1 piso	-	-

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

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

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

SUB-SECÇÃO II
ESPAÇOS FLORESTAIS AFECTOS À CONSERVAÇÃO

Artigo 26º

Identificação

Os Espaços Florestais afectos à 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 Lista Nacional de Sítios - Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas e regime florestal e em áreas contíguas de grande sensibilidade biofísica.

Artigo 27º

Ocupações e utilizações

1. Estes espaços são de construção interdita com excepção 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 adoptados modelos gerais de silvicultura que não comprometam os objectivos da subcategoria de espaço.

SECÇÃO IV
ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 28º

Identificação

Os Espaços Naturais correspondem, a áreas integradas na Zona de Protecção 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 excepção das situações previstas nos números 2 e 3 deste artigo, são interditas as seguintes ocupações e utilizações:
 - a) As acções 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 excepção das decorrentes das normais actividades agrícolas e florestais;
 - c) A alteração do uso actual 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 actividades desportivas motorizadas;
- c) As obras hidráulicas.

3. Sem prejuízo da legislação em vigor, só são permitidas as seguintes ocupações e actividades:

- a) Os parques de merendas;
- b) Os parques de campismo rurais;
- c) As acções 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) As acções decorrentes da implementação dos programas estabelecidos para as Áreas de Aptidão Cultural e Recreativa, constantes neste regulamento, para os quais a área de construção máxima corresponde a 200 m².

SECÇÃO V

ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO MINEIRA

SUB-SECÇÃO I

ÁREAS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADAS

Artigo 30º

Identificação

Áreas onde ocorre actividade produtiva significativa, que correspondem a áreas licenciadas ou em vias de licenciamento, bem como àquelas onde actualmente 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 respectivos anexos.

Artigo 32º

Medidas de salvaguarda ambiental

1. Os Planos ambientais e de recuperação paisagística (PARP), previstos na legislação em vigor, vão ser implementados por fases, de acordo com os respectivos 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) Optimização das situações de drenagem natural e minimização das áreas impermeabilizadas;
- b) Protecção prioritária a situações de potenciais contaminações das águas superficiais e subterrânea, respeitando as zonas de defesa estipuladas na legislação em vigor, assim como as Áreas de Protecção aos Aquíferos representadas graficamente na Planta de Ordenamento;
- 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 efectiva 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 objecto 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 respectiva 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 objectivo 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 contíguos a outras explorações.

SUB-SECÇÃO II

ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMPLEMENTARES

Artigo 33º

Identificação

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 actividade de exploração, promovendo a actividade nas áreas identificadas e libertando áreas de menor vocação afectas a essa actividade.

Artigo 34º

Ocupações e utilizações

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

Artigo 35º

Medidas de salvaguarda ambiental

Aplicam-se as medidas constantes no Artigo 32º.

SUB-SECÇÃO III
ÁREAS A RECUPERAR

Artigo 36º

Identificação

Áreas de exploração mineira para as quais cessou a actividade, assim como as áreas degradadas por actividades extractivas 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, têm que ser tidos em conta os seguintes aspectos:

- a) Todos os anexos e demais infra-estruturas têm que ser removidos.
- b) Durante a recuperação paisagística deve ser dada protecção prioritária a situações de potenciais contaminações das águas superficiais e subterrâneas;
- c) A reposição da situação de relevo anterior à exploração e o coberto vegetal proposto pelo PARP deverá fazer parte integrante da flora autóctone da região;
- d) Após a recuperação paisagística, a área ocupada por esta subcategoria submete-se à regulamentação prevista pela categoria de espaço contígua dominante.

SUB-SECÇÃO IV
ÁREAS POTENCIAIS

Artigo 38º

Identificação

São áreas onde existem 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 extracção 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, susceptíveis de afectarem os habitats naturais do sítio, nos termos do disposto no artigo 10º do Decreto-lei nº 140/99 de 24 de Abril, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 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 afectos à produção para as restantes áreas.

SECÇÃO VI

ÁREAS DE PROTECÇÃO DAS CAPTAÇÕES

Artigo 40º

Identificação

As áreas identificadas na Planta de Ordenamento correspondem aos perímetros de protecção das captações da Pedricosa, de Vale das Maias e de Lavandeira, de Dunas de Vagos, de Gândara e de Carvalhais.

Artigo 41º

Ocupações e utilizações

1. Nos perímetros de protecção das captações aplicam-se as disposições relativas a cada subcategoria do solo rural, sendo ainda interditas as seguintes ocupações e actividades, face à sensibilidade das áreas abrangidas:

- a) Exploração de saibros, areias ou areões, com salvaguarda dos direitos adquiridos;
- b) Oficinas e estações de serviço de automóveis;
- c) Postos de abastecimento e áreas de serviço de combustíveis;
- d) Cemitérios;
- e) Lixeiras e aterros sanitários,
- f) Instalações destinadas à actividade pecuária;
- g) Fossas de esgotos;
- h) Actividades em geral susceptíveis de provocar a poluição de águas subterrâneas.

2. São preferenciais as actividades que promovam a recarga dos aquíferos.

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, 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 recuperação, manutenção, adaptação e ampliações até um máximo de 350 m² de área bruta de construção, podendo destinar-se a turismo, cultura, recreio, desporto, comércio, serviços e outros usos que contribuam para a sua divulgação.
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. Qualquer intervenção ou edificação a efectuar no interior das áreas delimitadas na Planta de Ordenamento tem que ser precedida de Plano de Pormenor ou de Projecto de Execução para a totalidade da área.
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 micro-clima, em articulação com outros usos do solo tradicionais, valorizadores do mosaico paisagístico;
 - b) Criação de infra-estruturas 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 e respectivas subcategorias de espaço:

- a) Solos Urbanizados;
 - i) Espaços Urbanizados de Nível I, de Nível II e de Nível III;
 - ii) Espaços de Equipamentos;
 - iii) Espaços Industriais.
- b) Solos cuja urbanização seja possível programar;
 - i) Espaços a Urbanizar de Nível I, de Nível II e de Nível III;
 - ii) Espaços para Equipamentos;
 - iii) Espaços para Indústria.
- c) Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana.

SECÇÃO II

SOLOS URBANIZADOS

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS URBANIZADOS DE NÍVEL I, II, E III

Artigo 45º

Identificação

1. Os Espaços Urbanizados de Nível I, II e III caracterizam-se pelo elevado nível de infra-estruturação 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 de Nível I, localizam-se na Vila de Vagos e na Praia da Vagueira correspondendo às situações de maior densidade.
4. Os Espaços de Nível II, correspondem aos centros/sede das freguesias.
5. Os Espaços de Nível III são constituídos pelas demais áreas, associadas aos aglomerados.

Artigo 46º
Ocupações e utilizações

1. São objectivos 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 colectivos, espaços verdes de utilização colectiva, públicos e privados, comércio, serviços, estabelecimentos industriais do tipo 4, do tipo 3 com o máximo de 15 trabalhadores e que respeitem os restantes critérios do tipo 4, turismo e outras actividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
3. É permitida a alteração/ampliação dos estabelecimentos industriais existentes, desde que enquadrável nas tipologias 2, 3 e 4, que vise a melhoria das condições ambientais e que não crie situações de incompatibilidade.
4. Os estabelecimentos industriais, referidos no número 2 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.
5. É permitida a construção de instalações para animais de apoio à economia de subsistência familiar, desde que não se prejudiquem os objectivos e usos preferenciais das respectivas 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 excepção 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 no Quadro 3:

Quadro 3 - Número de Pisos em Espaços Urbanizados

SUBCATEGORIA DE ESPAÇO	NÚMERO MÁXIMO DE PISOS
Espaços Urbanizados do Nível I	6 pisos
Espaços Urbanizados do Nível II	3 pisos
Espaços Urbanizados do Nível III	2 pisos

2. Constitui excepção aos espaços urbanizados do nível II e III 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 ainda excepção ao número 1 a edificação em espaços urbanos que se encontrem maioritariamente edificados, onde é respeitada a cêrcea, e ocupação do lote na fachada urbana, tendo em vista a integração harmoniosa no tecido urbano construído.

SUB-SECÇÃO II

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO

Artigo 48º

Identificação

Os Espaços de Equipamento, com delimitação na Planta de Ordenamento, correspondem a espaços onde são prestados serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico, e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto, de recreio e lazer, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, de apoio e entretenimento complementares.

Artigo 49º

Ocupações e utilizações e Regime de Edificabilidade

1. 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. A edificabilidade nestas áreas fica sujeita aos parâmetros referidos no Quadro 3, acrescido do índice de impermeabilização máximo de 0,8.

SUB-SECÇÃO III

ESPAÇOS INDUSTRIAIS

Artigo 50º

Identificação

São espaços que contemplam, ou podem vir a contemplar as actividades industriais e outras funções complementares, designadamente armazenagem, logística, comércio e serviços.

Artigo 51º

Ocupações e utilizações

1. As Áreas Industriais de Ponte de Vagos e de Loureira, são ocupadas por estabelecimentos industriais das tipologias 3 e 4. As ampliações dos estabelecimentos existentes e os novos estabelecimentos 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. Não é permitida a instalação de novos estabelecimentos industriais das tipologias 1 e 2, sendo permitido o licenciamento e ampliação/alteração dos estabelecimentos existentes à data da entrada em vigor deste plano, mesmo que daí resulte a alteração de tipologia.

Artigo 52º

Regime de Edificabilidade

Nas áreas definidas no número anterior, a implantação de novos estabelecimentos industriais de tipologia 3, fica condicionada a:

- a) Afastamentos aos limites dos lotes, ou parcelas, definidos a partir de qualquer dos alçados e por um plano de 45º e não podem ser inferiores a 5m;
- b) A percentagem máxima de solo impermeabilizado é de 80%.

SECÇÃO III

SOLO CUJA URBANIZAÇÃO SEJA POSSÍVEL PROGRAMAR

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS A URBANIZAR DE NÍVEL I, II, E III

Artigo 53º

Identificação

Os Espaços a Urbanizar são constituídos pelas áreas que, não possuindo ainda as características de Espaço Urbanizado, se prevê que as venham a adquirir.

Artigo 54º

Ocupações e utilizações

1. Estas áreas destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem habitação, com garagens e anexos, equipamentos colectivos, espaços verdes de utilização colectiva, públicos e privados, comércio, serviços, estabelecimentos industriais do tipo 3 com o máximo de 15 trabalhadores e que respeitem os restantes critérios do tipo 4, e do tipo 4, turismo e outras actividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
2. É permitida a alteração/ampliação dos estabelecimentos industriais existentes, desde que enquadrável nas tipologias 2, 3 e 4, que vise a melhoria das condições ambientais e que não crie situações de incompatibilidade.
3. Os estabelecimentos industriais referidos no número um 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, e as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.
4. A ocupação destes Espaços processar-se-á mediante a aprovação de Planos de Pormenor ou operações de loteamento, ou construção em parcelas já existentes dotadas de arruamentos pavimentados e dotados das infra-estruturas de electricidade e de abastecimento de água.

Artigo 55º
Regime de edificabilidade

1. O regime de edificabilidade máximo nestes Espaços é o constante do Quadro 4:

Quadro 4 - Regime de edificabilidade nos espaços a urbanizar, a aplicar em Planos de Pormenor e Loteamentos

Subcategoria de Espaço	REGIME DE EDIFICABILIDADE		
	Densidade Habitacional Bruta Máxima (fogos/hectare)	Índice de Construção Bruto (máximo)	Número máx de pisos
Espaço a Urbanizar de Nível I	60	1.6	6
Espaço a Urbanizar de Nível II	45	0.8	3
Espaço a Urbanizar de Nível III	35	0.6	2

2. Na ausência de Plano de Pormenor ou de Loteamentos, os índices a aplicar às parcelas existentes são os do Quadro 4
3. Constitui excepção aos números anteriores a edificação de estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, em espaços a urbanizar dos níveis II e III, para os quais se fixa um número máximo de pisos de 4.

SUB-SECÇÃO II
ESPAÇOS PARA EQUIPAMENTOS

Artigo 56º
Identificação

Os Espaços para Equipamento, com delimitação na Planta de Ordenamento, correspondem a espaços destinados à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico, e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto, de recreio e lazer, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, alojamento para estudantes e docentes, e espaços de entretenimento complementares.

Artigo 57º
Ocupações e utilizações e Regime de Edificabilidade

1. A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos Equipamentos deverão ser definidas em projectos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.
2. Os projectos para equipamentos têm que ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.
3. Nestes espaços, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:
- Os índices de construção máximos são os definidos no quadro 4;
 - O número máximo de pisos admitido é de 4;
 - O índice de impermeabilização máximo de 0,7.

SUB-SECÇÃO III
ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA

Artigo 58º
Identificação

Os Espaços para Indústria, destinam-se a estabelecimentos industriais e outras funções complementares, designadamente armazenagem, logística, oficinas, serviços e comércio.

Artigo 59º
Regime de edificabilidade

A ocupação destes espaços tem que ser precedida da elaboração e aprovação de Plano de Pormenor ou loteamento e respeitar as seguintes disposições:

- a) Eficaz controlo das condições ambientais, da utilização dos recursos hídricos e, sempre que se justifique, a instalação de sistemas anti-poluentes;
- b) Criação obrigatória de uma zona de protecção envolvente da área industrial, com a largura mínima de 20m entre os limites dos lotes e o limite exterior do espaço industrial;
- c) Lote mínimo de 650 m²;
- d) Índice de Construção Líquido, máximo de 0,7;
- e) Índice de Implantação Líquido, máximo de 0,6;
- f) Altura máxima de 10 m, com excepção das instalações técnicas, desde que devidamente justificadas.
- g) Afastamentos mínimos frontal e laterais, excepto para unidades geminadas, e tardo das construções aos limites do lote de 7,5 metros e 10 metros, respectivamente;
- h) Índice de Impermeabilização máximo, ao lote, de 0,70;
- i) Áreas afectas a manutenção ou vigilância inferiores a 10% da área da construção principal;
- j) Ligação obrigatória dos estabelecimentos industriais a um sistema eficaz de saneamento e tratamento de efluentes residuais;
- l) Tratamento das áreas não impermeabilizadas como espaços verdes, de preferência, arborizados;
- m) Adequada localização das Estações de Tratamento de Águas Residuais;
- n) Garantia de todas as condições de segurança, nomeadamente o acesso a veículos em situações de emergência;
- o) Não é permitida a instalação de indústrias sem que previamente sejam executadas todas as infra-estruturas.

SECÇÃO IV
SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

Artigo 60º
Identificação

1. Os Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana são áreas integradas na estrutura urbana onde predomina a presença da natureza, constituindo áreas necessárias ao equilíbrio ecológico do sistema urbano.

2. Os Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana delimitados no Plano são aqueles para os quais, em virtude da sua dimensão ou por constituírem solos integrados da Reserva Agrícola Nacional ou da Reserva Ecológica Nacional, se justifica um estatuto especial de protecção no âmbito do mesmo.

Artigo 61º

Ocupações e utilizações

1. Nos Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana integrados em RAN e/ou REN só é permitida a construção compatível com os respectivos regimes. Nos restantes Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana, 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 bruta de construção máxima de 150 m² em materiais compatíveis;
- c) Equipamentos de lazer ao ar livre, com uma área bruta de construção máxima de 300 m², em materiais compatíveis e permeáveis;
- d) Parques infantis;
- e) Elementos escultóricos;
- f) Elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes, repuxos, etc.;
- g) Muros e outros elementos existentes e com interesse.

2. Sem prejuízo da legislação em vigor, nos solos da estrutura ecológica não integrados na Reserva Ecológica Nacional, admite-se ainda a recuperação 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 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 DIRECTOR MUNICIPAL

SECÇÃO I

PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 62º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias, estacionamento e equipamentos

1. As áreas objecto de operações de loteamento integram parcelas de terreno destinadas a equipamentos, espaços verdes de utilização colectiva, 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 infra-estruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, 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 nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 138º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, respectivamente 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 definidos.

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 PDM 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 - Gafanha da Boa Hora - Povoação
- 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 – Quinta da Mónica

3. A Câmara Municipal elaborará Planos de Urbanização para as UOPG 4, 5 e 6 e Planos de Pormenor para as restantes UOPG.

Artigo 65º

Objectivos 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 afectar 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 cêrcea máxima, é equivalente a dois pisos com excepção para os estabelecimentos hoteleiros que é de três pisos;
 - h) Os projectos de enquadramento paisagístico e uso de material vegetal devem privilegiar o uso de espécies autóctones e a rega localizada;
 - i) O Índice máximo Construção Bruto de 0,07;
 - j) A densidade habitacional máxima é de 5 fogos/ha;
 - l) A construção do campo de golfe não pode implicar a destruição do coberto vegetal e a mobilização dos solos em mais de 0,125 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 máximo de Implantação Bruto é de 0.25;
 - d) O Índice máximo de Construção Bruto é de 0.4;
 - e) O Índice máximo de Impermeabilização é de 0.4;

- f) Os projectos 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 objectivo 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 objectivos comuns;
 - b) Ter subjacente um conteúdo programático vocacionado para actividades de carácter lúdico e desportivo preferencialmente praticadas ao ar livre e de apoio ao sector social;
 - c) Contemplar turismo perfeitamente integrado na paisagem e em articulação, não só com as actividades referidas na alínea anterior, como também com a praia;
 - d) As actividades 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 actividades que com ela sejam compatíveis;
 - e) O Índice máximo de Construção Bruto é de 0.2.
4. O ordenamento da UOPG 4 – Gafanha da Boa Hora/Povoação orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
- a) Constituir uma área de ordenamento prioritário para o desenvolvimento do Concelho, no seu relacionamento com a Orla Costeira, devendo assegurar a qualificação dos espaços urbanizados, devidamente articulados com os espaços a urbanizar e o apoio à zona de praia;
 - b) Promover a estruturação do espaço entre a E.M. 591 e a Estrada de Alta Tensão, contrariando a tendência actual que o remete para traseiras;
 - c) Definir núcleos centrais, preferencialmente na zona da Gafanha da Boa Hora, que constituam áreas privilegiadas do ponto de vista funcional e que concentrem espaços para equipamentos, comércio, serviços e zonas verdes, devidamente enquadrados e articulados com áreas residenciais;
 - d) Propor acções de valorização para os espaços urbanizados, bem como a sua correcta articulação com o desenho urbano dos espaços a urbanizar contíguos;
 - e) O Índice máximo de Construção Bruto é de 0.3;
 - f) Enquanto não for publicado o respectivo plano de urbanização, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infra-estruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva sub-categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos gerais da UOPG;
 - g) Podem ser objecto de plano de pormenor de reconversão as áreas urbanas de génese ilegal, nos termos e prazos a definir pela Câmara Municipal, de acordo com a legislação em vigor;
 - h) São objecto de reconversão as acções destinadas maioritariamente à reabilitação das construções de habitação que preenchem as condições de salubridade e segurança previstas na lei;
 - i) As Áreas Urbanas de Génese Ilegal, encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento.
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 Urbana;
 - d) Promover a implementação de comércio e serviços;

- e) O Índice máximo de Construção Bruto é de 0.8;
 - f) Enquanto não for publicado o respectivo plano de urbanização, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infra-estruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva sub-categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos 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 máximo de Construção Bruto é de 0.8;
 - e) Enquanto não for publicado o respectivo plano de urbanização, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infra-estruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva sub-categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos 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 máximo de Construção Bruto é de 0.6;
 - d) Enquanto não for publicado o respectivo plano de pormenor, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infra-estruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva sub-categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos gerais da UOPG.
8. O ordenamento da UOPG 8 – Covão do Lobo orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
- a) Dotar o Espaço classificado como Solo Afecto à Estrutura Ecológica Urbana 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 máximo de Construção Bruto é de 0.6;
 - d) Enquanto não for publicado o respectivo plano de pormenor, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infra-estruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva sub-categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos 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 actividade 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 Implantação Bruto máximo é de 0.60;
 - b) Os afastamentos mínimos frontal, laterais e tardo das construções aos limites do lote são, respectivamente, de 20 m, de 5 m e de 10 m;

- c) O Índice de Impermeabilização máximo, ao lote, é de 0.7;
- d) Controlo eficaz das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos, e sempre que se justifique, com a instalação de sistemas anti-poluentes;
- e) Integração e protecção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de uma zona de protecção envolvente da área industrial que garanta um afastamento mínimo de 50 m ao limite dos lotes.

10. O ordenamento da UOPG 10 – Quinta da Mónica orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Destina-se à instalação de equipamentos de ensino, de desporto e de lazer e usos complementares de apoio comercial e de serviços;
- b) O Índice de impermeabilização máximo de 0.5;
- c) Construções com um número máximo de pisos de 3, ou cêrcea equivalente.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 66º

Excepções

1. Tendo em conta os preponderantes interesses da justiça, estabilidade das relações sociais e da habitação, são excepcionados dos parâmetros urbanísticos da categoria de espaço em que se inserem as construções existentes à data da entrada em vigor do Plano Director 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 Afectos 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 excepcionados 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 Director 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.

B – REGULAMENTO A PUBLICAR

CÂMARA MUNICIPAL DE VAGOS

ALTERAÇÃO AO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

(DE ACORDO COM O ARTIGO 12.º DO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE REGULARIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS, D.L. 165/14 DE 5 DE NOVEMBRO, CONJUGADO COM O REGIME JURÍDICO DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL, D.L. N.º 80/2015 DE 14 DE MAIO)

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito territorial

1. O presente Regulamento constitui o elemento normativo da 1ª Revisão do Plano Director Municipal de Vagos, adiante abreviadamente designado por PDM ou por plano, elaborado nos termos da legislação em vigor.
2. PDM abrange todo o território municipal, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento, à escala 1:10 000.
3. O PDM 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 rural.

Artigo 2º

Objectivos e estratégia

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

- a) Proceder à compatibilização do Plano com Estudos e outros planos de âmbito estratégico;
- b) Proceder à articulação do PDM, nesta sua 1ª revisão, com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho, nomeadamente com o POOC;
- c) Agilizar a gestão do Plano Director 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 correcção de situações desadequadas às necessidades e anseios da população;
- e) Especificar um modelo estratégico de actuação que estabeleça acções 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 actividades 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 o Plano Rodoviário Nacional 2000 e considerar o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- q) Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos evitando descontinuidades territoriais.

Artigo 3º

Composição do plano

1. O PDM é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento, à escala 1: 10.000;
 - 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;
2. O PDM é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório e peças desenhadas respectivas:
 - i) Planta de Enquadramento, à escala 1: 350.000;
 - ii) Planta da Rede Viária – Hierarquia Proposta, à escala 1: 25.000;
 - iii) Carta da Estrutura Ecológica Municipal, à escala 1: 25.000;
 - iv) Áreas do Concelho com Potencial Geológico, à escala 1:25000;
 - 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 respectivas:
 - i) Declives, à escala 1: 10.000;
 - ii) Síntese Fisiográfica, à escala 1: 10.000;
 - iii) Uso Actual 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 Actuais, 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 Eléctrica e Gás Natural, à escala 1: 25.000.

Artigo 4º

Instrumentos de gestão territorial a observar

1. No Concelho de Vagos encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial, 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 58/2007, de 4 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Rectificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro e pela Declaração de Rectificação n.º 103-/2007, de 2 de Novembro);
- b) Plano de Ordenamento da Orla Costeira Ovar/Marinha Grande (Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/2000, de 25 de Maio, publicado no Diário da República n.º 243, I – Série B, de 20 de Outubro);
- c) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (Decreto Regulamentar n.º 11/2006, de 21 de Julho, publicado no Diário da República n.º 140, I - Série);
- d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de Julho, publicado no Diário da República n.º 139, I - Série).

2. No Concelho de Vagos mantêm-se ainda em vigor e prevalecem sobre o PDM, os seguintes planos, com a delimitação constante da Planta de Ordenamento:

- 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;
- e) Plano de Pormenor da Gafanha da Boa Hora –Floresta;
- f) Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura.

Artigo 5º

Definições

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- a) **Área bruta de construção (a.b.c.)** - valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores incluindo comunicações verticais (nomeadamente escadas, rampas, e caixas de elevadores) e alpendres, e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.
- b) **Área de implantação** - valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.
- c) **Cota de soleira** – demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. A entrada principal do edifício a tomar como referência é a integrada na fachada da via pública de acesso. Em situações de lotes localizados entre vias de cotas altimétricas diferentes, adopta-se como referência a via de cotas inferiores.
- d) **Densidade habitacional** – valor expresso em fogos/ha ou fogos/Km², correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e a superfície de referência em causa.
- e) **Edifícios de habitação colectiva** - edificações destinadas a dois ou mais fogos, cujo acesso se processa por zonas de circulação comum.
- f) **Edifícios de habitação uni ou bifamiliar** – edificações destinadas a um ou dois fogos com acessos ao exterior independentes.
- g) **Fogo** – sinónimo de alojamento familiar clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do

ponto de vista estrutural), que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter entrada independente que dê acesso (quer directamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.) As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico ou fogo são consideradas como parte integrante do mesmo.

- h) **Cércea** – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.
- i) **Tardoz** – parede exterior de um edifício oposta à que se encontra virada para o arruamento por onde se acede à entrada principal do edifício.
- j) **Alinhamento** – linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, como o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.
- l) **Obras de reconstrução** – obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos.
- m) **Obras de conservação** – obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.
- n) **Obras de demolição** – obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.
- o) **Índice de construção (IC)** – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de construção pode ser bruto, líquido ou ao lote, consoante a área base onde se pretende aplicar, sendo respectivamente: a totalidade da área em causa; a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afectas a equipamentos públicos, bem como as vias de atravessamento; o somatório das áreas dos lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de uso colectivo). Quando não se especifica se o índice é bruto, líquido ou ao lote, presume-se que se trata de um índice bruto.
- p) **Índice de impermeabilização (Iimp)** – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre a área de impermeabilização e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.
- q) **Índice de implantação (Ii)** - multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de implantação pode ser bruto, líquido ou ao lote.
- r) **Índice volumétrico (IV)** – multiplicador urbanístico, expresso em m³/m², correspondente ao quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios, acima do nível do terreno, e a superfície de referência a que se aplica de forma homogénea o índice.
- s) **Lote** - área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada ou autorizada nos termos da legislação em vigor.
- t) **Número de pisos** – número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.
- u) **Operações de loteamento** - acções que tenham por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento.
- v) **Parcela** – área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de operação de loteamento.
- x) **Perímetro urbano** – linha poligonal fechada que nos instrumentos de gestão territorial vinculativos para os particulares, delimita o solo qualificado como urbano que resulta da identificação dos solos urbanizados, solos cuja urbanização seja possível programar, e pelos solos afectos à estrutura ecológica urbana.
- z) **Empreendimentos turísticos** – estabelecimentos que se destinam a prestar serviços de alojamento temporário, restauração ou animação de turistas, dispendo para o seu funcionamento de um adequado conjunto de estruturas, equipamentos e serviços complementares. Os empreendimentos turísticos podem ser integrados num dos seguintes tipos: estabelecimentos hoteleiros, meios complementares de alojamentos turísticos, parques de campismo públicos e conjuntos turísticos.
- aa) **Turismo em espaço rural** – conjunto de actividades, serviços de alojamento e animação a turistas, em empreendimentos da natureza familiar, realizados e prestados mediante remuneração, em zonas rurais. Os empreendimentos de turismo no espaço rural podem ser classificados numa das seguintes modalidades de hospedagem: turismo habitação, turismo rural, agro-turismo, turismo de aldeia, casas de campo, hotéis rurais e parques de campismo rurais.

- bb) **Áreas de exploração consolidada** – área onde ocorre uma actividade produtiva significativa, e cujo desenvolvimento deverá ser objecto de uma abordagem global, tendo em vista o aproveitamento do recursos geológico dentro dos valores de qualidade ambiental.
- cc) **Áreas de exploração complementar** – 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 objectivos

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

- a) Recursos hídricos:
 - i) Domínio hídrico: Leitões dos cursos de água e faixa de protecção de 10m; Leitões dos cursos de água navegáveis e fluviáveis, sujeitas ou não à influência das marés e respectivas margens (50 e 30 metros);
 - ii) Águas subterrâneas para abastecimento público;
- b) Áreas de reserva e protecção de solos e de espécies vegetais:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Reserva Agrícola Nacional;
 - iii) Zona de Protecção Especial – Ria de Aveiro;
 - iv) Rede Natura 2000 - Lista Nacional de Sítios: Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas;
 - v) Áreas sujeitas ao regime florestal;
 - vi) Terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios;
 - vii) Protecção aos sobreiros em povoamento e/ou individualizados;
- c) Infraestruturas básicas:
 - i) Rede de Esgotos;
 - ii) Rede Nacional de Transporte de Energia Eléctrica;
 - iii) Gasoduto;
- d) Infraestruturas de transporte e comunicações:
 - i) Rede rodoviária nacional;
 - 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 excepção de sobreiros em povoamentos e/ou individualizados.

3. A delimitação da REN, do Domínio Hídrico, da ZPE da Ria de Aveiro e do Sítio das Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas constante da Planta de Condicionantes tem carácter indicativo, prevalecendo a respectiva legislação em vigor e, no caso da REN, a carta aprovada por Resolução do Conselho de Ministros.

Artigo 7º
Regime jurídico

Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública aplicam-se os respectivos regimes jurídicos em vigor.

CAPÍTULO III USO DO SOLO

SECÇÃO I CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RURAL E URBANO

Artigo 8º Identificação

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

- a) Solo Rural, aquele para o qual é reconhecida vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como o que integra os espaços naturais de protecção ou de lazer, ou que seja ocupado por infra-estruturas que não lhe confirmam o estatuto de solo urbano;
- b) Solo Urbano, aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

SECÇÃO II ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 9º Âmbito territorial

A Estrutura Ecológica Municipal do Concelho de Vagos é constituída pelos solos classificados, como Espaços Agrícolas, Espaços Florestais afectos à Conservação, Espaços Florestais afectos à Produção quando abrangidos por REN, Espaços Naturais e Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana, cujo regime é estabelecido nas secções próprias do regulamento para cada categoria e subcategoria de espaço.

SECÇÃO III INFRAESTRUTURAS

SUB-SECÇÃO I INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

Artigo 10º Identificação

1. O PDM estabelece uma hierarquia para a rede rodoviária do concelho, representada graficamente na Planta de Ordenamento e que é constituída pelos seguintes níveis:

- a) **Sistema Primário** integra as vias mais importantes da rede, tendo como funções assegurar as principais ligações ao exterior, servindo tráfegos de penetração e de atravessamento e, ainda, algumas ligações internas de maior

importância e extensão, formando assim a base da estrutura viária concelhia, garantindo prioritariamente a função de mobilidade;

- b) **Sistema Secundário** as funções principais deste sistema consistem em ligar as diversas Sedes de Freguesia e os outros pólos geradores de tráfego, entre si e a Sede do Concelho, bem como assegurar ligações alternativas de importância secundária ao exterior, devendo garantir, de uma forma equilibrada e variável, as funções mobilidade e acessibilidade;
- c) **Sistema Terciário** constituído pelas vias municipais menos importantes e garantindo, fundamentalmente, a função acessibilidade; este sistema tem como funções principais o acesso local a pequenos aglomerados polarizados por Sedes de Freguesia, podendo ainda assegurar algumas ligações de importância local ao exterior.

2. A hierarquia estabelecida no PDM define a importância relativa das vias no que diz respeito às funções e níveis de serviço que asseguram no Concelho.

3. Da Rede Rodoviária do Concelho pertencem à Rede Rodoviária Nacional as seguintes vias: IC1/A17, EN 109 desclassificada e ER 333.

Artigo 11º

Regime de protecção

1. O regime de protecção de cada via é o estabelecido pela legislação em vigor para a rede rodoviária nacional, regional e para as estradas florestais e o estabelecido em regulamento municipal para a rede rodoviária municipal em função da respectiva categoria.

2. Sem prejuízo do número anterior, as zonas de servidão non *aedificandi* relativas à Rede Rodoviária Nacional são:

- a) Itinerários Complementares: 35 metros para cada lado do eixo e nunca menos de 15 metros da zona da estrada;
- b) Estradas Nacionais e Estradas Regionais: 20 metros para cada lado do eixo e nunca a menos de 5 metros da zona da estrada;
- c) Auto Estradas:
 - i) É proibida a construção de edifícios de habitação a menos de 40 metros a contar do limite definido para as plataformas, dos ramos de nós e dos ramais de acesso e ainda das praças de portagem e das zonas de serviço, e nunca a menos de 20 metros da zona da auto-estrada.
 - ii) É proibida a construção de instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, bem como igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, a menos de 70 metros a contar dos limites da plataforma e dos restantes aspectos referidos anteriormente, e nunca a menos de 50 metros da auto-estrada.

3. Nos troços pertencentes às Estradas Nacionais desclassificadas, após a sua efectiva entrega à jurisdição da Autarquia, aplicar-se-á o regime de protecção das Vias Municipais.

4. A implementação da rede rodoviária pode ser sobreposta a qualquer categoria de espaço tanto do solo rural como solo urbano, sem prejuízo da respectiva legislação em vigor.

5. Para os troços urbanos de vias existentes para os quais não exista regulamentação prevista em Planos Municipais aprovados, a Câmara Municipal estabelecerá os respectivos alinhamentos.

6. A Câmara Municipal poderá constituir novas faixas de protecção, com largura a definir consoante a função e o nível de serviço a desempenhar pela infra-estrutura rodoviária, com vista à implementação de novas vias que visem a melhoria do sistema viário municipal.

SUB-SECÇÃO II
OUTRAS INFRAESTRUTURAS

Artigo 12º
Identificação

O PDM identifica como outras infraestruturas:

- a) Estações de tratamento de águas residuais;
- b) Parques de sucatas.

Artigo 13º
Estações de tratamento de águas residuais – regime específico

1. A implantação de novas ETAR estará sujeita à legislação específica.
2. As novas ETAR têm uma faixa de protecção de 50 m a partir dos seus limites exteriores onde, é interdita a edificação com excepção de muros de vedação.
3. Nas faixas de protecção a que se refere o número anterior são apenas permitidas explorações florestais.

Artigo 14º
Parques de sucatas – regime específico

1. A instalação de Parques de Sucatas e Vazadouros de entulho faz-se preferencialmente nas zonas indicadas na Planta de Ordenamento, sendo admitida ainda em espaços industriais.
2. A implantação do parque de sucatas está sujeita a legislação específica, exigindo-se a adopção de métodos de prevenção e redução da poluição de modo a evitar a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar, nomeadamente têm de ser assegurados os seguintes aspectos:
 - a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
 - b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
 - c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores;
 - d) Plantação de uma cortina arbórea periférica contínua, que envolva a totalidade da área do parque com uma largura mínima de 20 m;
 - e) Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos internos;
 - f) Plantação da envolvente das áreas cobertas.
3. As edificações integradas nos parques de sucata estão limitadas à cêrcea máxima de 8 m, não podem ter mais que 1 piso e área máxima de implantação de 2000 m².

SECÇÃO IV

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 objecto de especial protecção 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 Gandarezas, 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 Baptista 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, recuperação, remodelação 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 arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável, devendo, para tal, ser constituída como comissão de avaliação estética e técnica a nomear pela Câmara Municipal, incluindo obrigatoriamente um arquitecto, um engenheiro e o vereador do pelouro.
3. Os projectos de arquitectura relativos a obras que tenham por objecto os imóveis constantes no artigo anterior, têm obrigatoriamente de ser elaborados por equipas integrando os elementos técnicos que assegurem uma correcta cobertura das diversas áreas disciplinares e serão obrigatoriamente dirigidos por um técnico qualificado, nos termos legais, que subscreverá esses projectos na qualidade de técnico responsável.
4. O acto 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 à Autarquia 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 objecto 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 RURAL

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 17º

Identificação das categorias de espaço

O solo rural é constituído pelas seguintes categorias de espaço:

- a) Espaços Agrícolas;
- b) Espaços Florestais:
 - i) Espaços Florestais afectos à Produção;
 - ii) Espaços Florestais afectos à Conservação.
- c) Espaços Naturais;
- d) Espaços de Exploração Mineira:
 - i) Áreas Consolidadas;
 - ii) Áreas Complementares;
 - iii) Áreas a Recuperar;
 - iv) Áreas Potenciais.

Artigo 18º

Identificação das áreas com aptidão específica

1. No âmbito do solo rural o PDM 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 PDM são:
 - a) Áreas de Protecção das Captações;
 - b) Áreas de Aptidão Cultural e Recreativa.

Artigo 19º

Disposições comuns

1. As categorias pertencentes ao Solo Rural apresentam no seu conjunto grande potencialidade para as actividades agro-silvo-pastoris e para a manutenção do equilíbrio biofísico e paisagístico, complementadas com o desenvolvimento de actividades de educação ambiental, de turismo em espaço rural, bem como de outras actividades de ar livre.
2. Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, ficam interditas, no solo rural:

- 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, com excepção dos espaços destinados a parques de sucata, vazadouros de entulho e aterro de resíduos industriais banais.
3. Sem prejuízo das restrições e condicionantes constantes da lei, as utilizações e ocupações em solo rural 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 protecção 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 Rural é permitida a implantação de infra-estruturas, designadamente, de telecomunicações, de gás, de produção de energia eólica e de outras energias renováveis, e infra-estruturas 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 esgotos e o abastecimento de energia eléctrica 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) Os efluentes domésticos são obrigatoriamente objecto 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. Quando admitido o **uso habitacional**:
- a) São aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço, sendo o número máximo de fogos por edifício igual a um;
 - b) É permitido mais do que um fogo por cada unidade registral e matricial ou cadastral, nos casos em que os edifícios sejam preexistentes e funcionalmente autónomos e se encontrem fisicamente separados.
7. Para a construção de novos **estabelecimentos industriais e agro-alimentares**, ampliação dos existentes e alteração da respectiva tipologia, quando admitidos, são aplicados os parâmetros estabelecidos em cada categoria ou subcategoria de espaço e as seguintes disposições genéricas:
- a) Os esgotos não podem ser lançados directamente em linhas de água, sem que seja previamente assegurado o seu tratamento, não sendo permitida a libertação de quaisquer efluentes que contenham substâncias poluidoras directamente 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 na alínea anterior.
9. O licenciamento e obtenção da certidão de localização de estabelecimentos industriais existentes à data da entrada em vigor do PDM, ficam condicionadas 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 actividade agro-pecuária** 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 colectivos, com excepção das ETAR's é de 200 m, podendo ser admitido um afastamento inferior apenas para instalações agro-pecuárias 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 agro-pecuárias ou de nitreiras não podem ser lançados directamente em linhas de água, sem que previamente seja assegurado o seu tratamento bacteriológico e químico; não é permitida a libertação de quaisquer efluentes que contenham substâncias poluidoras directamente 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 de esgotos e de drenagem 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 adoptadas 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, infra-estruturas de água e saneamento básico, recolha de lixo e meios adequados de combate aos incêndios, caso estejam inseridos em meio florestal. Podem ainda ser vedados e possuir uma rede de trilhos e zonas de estadia.

SECÇÃO II ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 20º Identificação

Estes espaços correspondem aos solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional, sendo áreas com características pedológicas e topográficas adequadas à actividade agrícola.

Artigo 21º
Ocupações e utilizações

1. Constituem objectivos 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 preferencialmente com a plantação de espécies folhosas autóctones e outras, tradicionais na paisagem portuguesa, adequadas à correcta utilização destes solos de elevada qualidade.
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

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	Cércea máxima e/ou nº máximo de pisos (1)	Área máxima da construção	Índice máximo de Implantação
Recuperação e ampliação de edifícios existentes	A existente	2 pisos ou a existente, se superior	-	(2)
Habitação para residência habitual do agricultor proprietário e nos termos do Regime Jurídico da Reserva Agrícola.	Unidade mínima de cultura (3)	6,5 m e 2 pisos	400m ² + 75m ² de anexos	-
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda dos produtos agrícolas, florestais e pecuários	10000 m ²	8 m e 2 pisos	3000 m ²	-
Construções de apoio à actividade agrícola.	1000 m ²	5 m	500 m ²	0.05
Instalações destinadas à actividade agro-pecuária	5000 m ² (4)	7 m	2000 m ²	(5)
Empreendimentos turísticos e turismo no espaço rural	20000 m ²	3 pisos (6)	-	0.1
Equipamentos de utilização colectiva	Variável consoante o equipamento	1 piso	-	-

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

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

(3) A unidade mínima de cultura está fixada pela Portaria nº 202/70, correspondendo a 2 ha em terrenos de sequeiro, 2 ha em terrenos de regadio arvense e 0,5 ha em terrenos de regadio hortícola. Nas áreas de RAN a unidade de cultura corresponde ao dobro da área fixada pela lei geral (Decreto-Lei nº 196/89, artigo 13º), sem prejuízo de outra dimensão da exploração, se sancionada pelas entidades competentes.

(4) Explorações pecuárias com mais de 100 cabeças normais apenas se podem instalar em áreas iguais ou superiores a 10000 m².

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

SECÇÃO III

ESPAÇOS FLORESTAIS

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS FLORESTAIS AFECTOS À PRODUÇÃO

Artigo 23º

Identificação

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

Artigo 24º

Ocupações e utilizações

1. Constituem objectivos 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 carácter excepcional, e só é admitida quando tal for comprovadamente necessário e fundamentado por ausência de alternativas de localização, por razões de carácter económico e/ou social, por constituir uma actividade 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) Habitação para residência habitual do silvicultor proprietário;
- b) Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos endógenos;
- c) Construções para apoio à actividade florestal, agro-florestal e silvo-pastoril de exploração;
- d) Instalações destinadas à actividade agro-pecuária 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.

Artigo 25º

Regime de edificabilidade

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 afectos à Produção

Usos	Dimensão Mínima da Parcela / Exploração	Altura máxima total da construção (1)	Área máxima da construção	Índice máx. de Implant.
Recuperação e ampliação de edifícios existentes	A existente	2 pisos ou a existente se superior	-	(2)
Habitação para residência habitual do silvicultor proprietário	30000 m ²	6,5 m e 2 pisos	400m ² + 75m ² de anexos	-
Estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos florestais	50000 m ²	8 m e 2 pisos	3000 m ²	-
Construções de apoio à actividade florestal, agro-florestal e silvo-pastoris de exploração.	30000 m ²	4,5 m	500 m ²	-
Instalações destinadas à actividade agro-pecuária	50000 m ²	7 m	(3) 2000 m ²	(3)
Empreendimentos turísticos	50000 m ²	3 pisos (4)	-	0.1
Turismo no espaço rural	30000 m ²	3 pisos (4)	-	0.1
Equipamentos Colectivos nos termos definidos na alínea f) do nº 3 do artigo anterior.	Variável consoante o equipamento	1 piso	-	-

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

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

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

SUB-SECÇÃO II
ESPAÇOS FLORESTAIS AFECTOS À CONSERVAÇÃO

Artigo 26º
Identificação

Os Espaços Florestais afectos à 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 Lista Nacional de Sítios - Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas e regime florestal e em áreas contíguas de grande sensibilidade biofísica.

Artigo 27º
Ocupações e utilizações

1. Estes espaços são de construção interdita com excepção 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 adoptados modelos gerais de silvicultura que não comprometam os objectivos da subcategoria de espaço.

SECÇÃO IV
ESPAÇOS NATURAIS

Artigo 28º
Identificação

Os Espaços Naturais correspondem, a áreas integradas na Zona de Protecção 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 excepção das situações previstas nos números 2 e 3 deste artigo, são interditas as seguintes ocupações e utilizações:
 - a) As acções 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 excepção das decorrentes das normais actividades agrícolas e florestais;
 - c) A alteração do uso actual 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 actividades desportivas motorizadas;
- c) As obras hidráulicas.

3. Sem prejuízo da legislação em vigor, só são permitidas as seguintes ocupações e actividades:

- a) Os parques de merendas;
- b) Os parques de campismo rurais;
- c) As acções 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) As acções decorrentes da implementação dos programas estabelecidos para as Áreas de Aptidão Cultural e Recreativa, constantes neste regulamento, para os quais a área de construção máxima corresponde a 200 m².

SECÇÃO V

ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO MINEIRA

SUB-SECÇÃO I

ÁREAS DE EXPLORAÇÃO CONSOLIDADAS

Artigo 30º

Identificação

Áreas onde ocorre actividade produtiva significativa, que correspondem a áreas licenciadas ou em vias de licenciamento, bem como àquelas onde actualmente 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 respectivos anexos.

Artigo 32º

Medidas de salvaguarda ambiental

1. Os Planos ambientais e de recuperação paisagística (PARP), previstos na legislação em vigor, vão ser implementados por fases, de acordo com os respectivos 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) Optimização das situações de drenagem natural e minimização das áreas impermeabilizadas;
- b) Protecção prioritária a situações de potenciais contaminações das águas superficiais e subterrânea, respeitando as zonas de defesa estipuladas na legislação em vigor, assim como as Áreas de Protecção aos Aquíferos representadas graficamente na Planta de Ordenamento;
- 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 efectiva 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 objecto 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 respectiva 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 objectivo 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 contíguos a outras explorações.

SUB-SECÇÃO II

ÁREAS DE EXPLORAÇÃO COMPLEMENTARES

Artigo 33º

Identificação

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 actividade de exploração, promovendo a actividade nas áreas identificadas e libertando áreas de menor vocação afectas a essa actividade.

Artigo 34º

Ocupações e utilizações

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

Artigo 35º

Medidas de salvaguarda ambiental

Aplicam-se as medidas constantes no Artigo 32º.

SUB-SECÇÃO III
ÁREAS A RECUPERAR

Artigo 36º
Identificação

Áreas de exploração mineira para as quais cessou a actividade, assim como as áreas degradadas por actividades extractivas 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, têm que ser tidos em conta os seguintes aspectos:

- a) Todos os anexos e demais infra-estruturas têm que ser removidos.
- b) Durante a recuperação paisagística deve ser dada protecção prioritária a situações de potenciais contaminações das águas superficiais e subterrâneas;
- c) A reposição da situação de relevo anterior à exploração e o coberto vegetal proposto pelo PARP deverá fazer parte integrante da flora autóctone da região;
- d) Após a recuperação paisagística, a área ocupada por esta subcategoria submete-se à regulamentação prevista pela categoria de espaço contígua dominante.

SUB-SECÇÃO IV
ÁREAS POTENCIAIS

Artigo 38º
Identificação

São áreas onde existem 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 extracção 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, susceptíveis de afectarem os habitats naturais do sítio, nos termos do disposto no artigo 10º do Decreto-lei nº 140/99 de 24 de Abril, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 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 afectos à produção para as restantes áreas.

SECÇÃO VI

ÁREAS DE PROTECÇÃO DAS CAPTAÇÕES

Artigo 40º

Identificação

As áreas identificadas na Planta de Ordenamento correspondem aos perímetros de protecção das captações da Pedricosa, de Vale das Maias e de Lavandeira, de Dunas de Vagos, de Gândara e de Carvalhais.

Artigo 41º

Ocupações e utilizações

1. Nos perímetros de protecção das captações aplicam-se as disposições relativas a cada subcategoria do solo rural, sendo ainda interditas as seguintes ocupações e actividades, face à sensibilidade das áreas abrangidas:
 - a) Exploração de saibros, areias ou areões, com salvaguarda dos direitos adquiridos;
 - b) Oficinas e estações de serviço de automóveis;
 - c) Postos de abastecimento e áreas de serviço de combustíveis;
 - d) Cemitérios;
 - e) Lixeiras e aterros sanitários,
 - f) Instalações destinadas à actividade pecuária;
 - g) Fossas de esgotos;
 - h) Actividades em geral susceptíveis de provocar a poluição de águas subterrâneas.
2. São preferenciais as actividades que promovam a recarga dos aquíferos.

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, 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 recuperação, manutenção, adaptação e ampliações até um máximo de 350 m² de área bruta de construção, podendo destinar-se a turismo, cultura, recreio, desporto, comércio, serviços e outros usos que contribuam para a sua divulgação.
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. Qualquer intervenção ou edificação a efectuar no interior das áreas delimitadas na Planta de Ordenamento tem que ser precedida de Plano de Pormenor ou de Projecto de Execução para a totalidade da área.
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 micro-clima, em articulação com outros usos do solo tradicionais, valorizadores do mosaico paisagístico;
 - b) Criação de infra-estruturas 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 e respectivas subcategorias de espaço:

- a) Solos Urbanizados;
 - i) Espaços Urbanizados de Nível I, de Nível II e de Nível III;
 - ii) Espaços de Equipamentos;
 - iii) Espaços Industriais.
- b) Solos cuja urbanização seja possível programar;
 - i) Espaços a Urbanizar de Nível I, de Nível II e de Nível III;
 - ii) Espaços para Equipamentos;
 - iii) Espaços para Indústria.
- c) Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana.

SECÇÃO II

SOLOS URBANIZADOS

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS URBANIZADOS DE NÍVEL I, II, E III

Artigo 45º

Identificação

1. Os Espaços Urbanizados de Nível I, II e III caracterizam-se pelo elevado nível de infra-estruturação 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 de Nível I, localizam-se na Vila de Vagos e na Praia da Vagueira correspondendo às situações de maior densidade.
4. Os Espaços de Nível II, correspondem aos centros/sede das freguesias.
5. Os Espaços de Nível III são constituídos pelas demais áreas, associadas aos aglomerados.

Artigo 46º
Ocupações e utilizações

1. São objectivos 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 colectivos, espaços verdes de utilização colectiva, públicos e privados, comércio, serviços, estabelecimentos industriais do tipo 4, do tipo 3 com o máximo de 15 trabalhadores e que respeitem os restantes critérios do tipo 4, turismo e outras actividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
3. É permitida a alteração/ampliação dos estabelecimentos industriais existentes, desde que enquadrável nas tipologias 2, 3 e 4, que vise a melhoria das condições ambientais e que não crie situações de incompatibilidade.
4. Os estabelecimentos industriais, referidos no número 2 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.
5. É permitida a construção de instalações para animais de apoio à economia de subsistência familiar, desde que não se prejudiquem os objectivos e usos preferenciais das respectivas 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 excepção 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 no Quadro 3:

Quadro 3 - Número de Pisos em Espaços Urbanizados

SUBCATEGORIA DE ESPAÇO	NÚMERO MÁXIMO DE PISOS
Espaços Urbanizados do Nível I	6 pisos
Espaços Urbanizados do Nível II	3 pisos
Espaços Urbanizados do Nível III	2 pisos

2. Constitui excepção aos espaços urbanizados do nível II e III 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 ainda excepção ao número 1 a edificação em espaços urbanos que se encontrem maioritariamente edificados, onde é respeitada a cêrcea, e ocupação do lote na fachada urbana, tendo em vista a integração harmoniosa no tecido urbano construído.

SUB-SECÇÃO II

ESPAÇOS DE EQUIPAMENTO

Artigo 48º

Identificação

Os Espaços de Equipamento, com delimitação na Planta de Ordenamento, correspondem a espaços onde são prestados serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico, e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto, de recreio e lazer, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, de apoio e entretenimento complementares.

Artigo 49º

Ocupações e utilizações e Regime de Edificabilidade

1. 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. A edificabilidade nestas áreas fica sujeita aos parâmetros referidos no Quadro 3, acrescido do índice de impermeabilização máximo de 0,8.

SUB-SECÇÃO III

ESPAÇOS INDUSTRIAIS

Artigo 50º

Identificação

São espaços que contemplam, ou podem vir a contemplar as actividades industriais e outras funções complementares, designadamente armazenagem, logística, comércio e serviços.

Artigo 51º

Ocupações e utilizações

1. As Áreas Industriais de Ponte de Vagos e de Loureira, são ocupadas por estabelecimentos industriais das tipologias 3 e 4. As ampliações dos estabelecimentos existentes e os novos estabelecimentos 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. Não é permitida a instalação de novos estabelecimentos industriais das tipologias 1 e 2, sendo permitido o licenciamento e ampliação/alteração dos estabelecimentos existentes à data da entrada em vigor deste plano, mesmo que daí resulte a alteração de tipologia.

Artigo 52º

Regime de Edificabilidade

Nas áreas definidas no número anterior, a implantação de novos estabelecimentos industriais de tipologia 3, fica condicionada a:

- a) Afastamentos aos limites dos lotes, ou parcelas, definidos a partir de qualquer dos alçados e por um plano de 45º e não podem ser inferiores a 5m;
- b) A percentagem máxima de solo impermeabilizado é de 80%.

SECÇÃO III

SOLO CUJA URBANIZAÇÃO SEJA POSSÍVEL PROGRAMAR

SUB-SECÇÃO I

ESPAÇOS A URBANIZAR DE NÍVEL I, II, E III

Artigo 53º

Identificação

Os Espaços a Urbanizar são constituídos pelas áreas que, não possuindo ainda as características de Espaço Urbanizado, se prevê que as venham a adquirir.

Artigo 54º

Ocupações e utilizações

1. Estas áreas destinam-se a ocupações e utilizações variadas que incluem habitação, com garagens e anexos, equipamentos colectivos, espaços verdes de utilização colectiva, públicos e privados, comércio, serviços, estabelecimentos industriais do tipo 3 com o máximo de 15 trabalhadores e que respeitem os restantes critérios do tipo 4, e do tipo 4, turismo e outras actividades compatíveis com o uso dominante, designadamente com o uso habitacional.
2. É permitida a alteração/ampliação dos estabelecimentos industriais existentes, desde que enquadrável nas tipologias 2, 3 e 4, que vise a melhoria das condições ambientais e que não crie situações de incompatibilidade.
3. Os estabelecimentos industriais referidos no número um 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, e as máquinas, sempre que necessário, ser assentes em maciços antivibratórios.
4. A ocupação destes Espaços processar-se-á mediante a aprovação de Planos de Pormenor ou operações de loteamento, ou construção em parcelas já existentes dotadas de arruamentos pavimentados e dotados das infra-estruturas de electricidade e de abastecimento de água.

Artigo 55º
Regime de edificabilidade

1. O regime de edificabilidade máximo nestes Espaços é o constante do Quadro 4:

Quadro 4 - Regime de edificabilidade nos espaços a urbanizar, a aplicar em Planos de Pormenor e Loteamentos

Subcategoria de Espaço	REGIME DE EDIFICABILIDADE		
	Densidade Habitacional Bruta Máxima (fogos/hectare)	Índice de Construção Bruto (máximo)	Número máx de pisos
Espaço a Urbanizar de Nível I	60	1.6	6
Espaço a Urbanizar de Nível II	45	0.8	3
Espaço a Urbanizar de Nível III	35	0.6	2

2. Na ausência de Plano de Pormenor ou de Loteamentos, os índices a aplicar às parcelas existentes são os do Quadro 4
3. Constitui excepção aos números anteriores a edificação de estabelecimentos hoteleiros e equipamentos, em espaços a urbanizar dos níveis II e III, para os quais se fixa um número máximo de pisos de 4.

SUB-SECÇÃO II
ESPAÇOS PARA EQUIPAMENTOS

Artigo 56º
Identificação

Os Espaços para Equipamento, com delimitação na Planta de Ordenamento, correspondem a espaços destinados à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil, à prestação de serviços de carácter económico, e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto, de recreio e lazer, podendo ainda contemplar estabelecimentos de restauração e bebidas, alojamento para estudantes e docentes, e espaços de entretenimento complementares.

Artigo 57º
Ocupações e utilizações e Regime de Edificabilidade

1. A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos Equipamentos deverão ser definidas em projectos que contemplem a componente do edificado e dos arranjos exteriores.
2. Os projectos para equipamentos têm que ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente.
3. Nestes espaços, aplicam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Os índices de construção máximos são os definidos no quadro 4;
 - b) O número máximo de pisos admitido é de 4;
 - c) O índice de impermeabilização máximo de 0,7.

SUB-SECÇÃO III
ESPAÇOS PARA INDÚSTRIA

Artigo 58º
Identificação

Os Espaços para Indústria, destinam-se a estabelecimentos industriais e outras funções complementares, designadamente armazenagem, logística, oficinas, serviços e comércio.

Artigo 59º
Regime de edificabilidade

A ocupação destes espaços tem que ser precedida da elaboração e aprovação de Plano de Pormenor ou loteamento e respeitar as seguintes disposições:

- a) Eficaz controlo das condições ambientais, da utilização dos recursos hídricos e, sempre que se justifique, a instalação de sistemas anti-poluentes;
- b) Criação obrigatória de uma zona de protecção envolvente da área industrial, com a largura mínima de 20m entre os limites dos lotes e o limite exterior do espaço industrial;
- c) Lote mínimo de 650 m²;
- d) Índice de Construção Líquido, máximo de 0,7;
- e) Índice de Implantação Líquido, máximo de 0,6;
- f) Altura máxima de 10 m, com excepção das instalações técnicas, desde que devidamente justificadas.
- g) Afastamentos mínimos frontal e laterais, excepto para unidades geminadas, e tardoz das construções aos limites do lote de 7,5 metros e 10 metros, respectivamente;
- h) Índice de Impermeabilização máximo, ao lote, de 0,70;
- i) Áreas afectas a manutenção ou vigilância inferiores a 10% da área da construção principal;
- j) Ligação obrigatória dos estabelecimentos industriais a um sistema eficaz de saneamento e tratamento de efluentes residuais;
- l) Tratamento das áreas não impermeabilizadas como espaços verdes, de preferência, arborizados;
- m) Adequada localização das Estações de Tratamento de Águas Residuais;
- n) Garantia de todas as condições de segurança, nomeadamente o acesso a veículos em situações de emergência;
- o) Não é permitida a instalação de indústrias sem que previamente sejam executadas todas as infra-estruturas.

SECÇÃO IV
SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA

Artigo 60º
Identificação

1. Os Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana são áreas integradas na estrutura urbana onde predomina a presença da natureza, constituindo áreas necessárias ao equilíbrio ecológico do sistema urbano.

2. Os Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana delimitados no Plano são aqueles para os quais, em virtude da sua dimensão ou por constituírem solos integrados da Reserva Agrícola Nacional ou da Reserva Ecológica Nacional, se justifica um estatuto especial de protecção no âmbito do mesmo.

Artigo 61º

Ocupações e utilizações

1. Nos Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana integrados em RAN e/ou REN só é permitida a construção compatível com os respectivos regimes. Nos restantes Solos Afectos à Estrutura Ecológica Urbana, 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 bruta de construção máxima de 150 m² em materiais compatíveis;
- c) Equipamentos de lazer ao ar livre, com uma área bruta de construção máxima de 300 m², em materiais compatíveis e permeáveis;
- d) Parques infantis;
- e) Elementos escultóricos;
- f) Elementos relacionados com água, designadamente tanques, fontes, repuxos, etc.;
- g) Muros e outros elementos existentes e com interesse.

2. Sem prejuízo da legislação em vigor, nos solos da estrutura ecológica não integrados na Reserva Ecológica Nacional, admite-se ainda a recuperação 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 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 DIRECTOR MUNICIPAL

SECÇÃO I PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 62º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, infraestruturas viárias, estacionamento e equipamentos

1. As áreas objecto de operações de loteamento integram parcelas de terreno destinadas a equipamentos, espaços verdes de utilização colectiva, 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 infra-estruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de esgotos, de electricidade, 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 nas alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 138º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, respectivamente 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 definidos.

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 PDM 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 - Gafanha da Boa Hora - Povoação
- 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 – Quinta da Mónica

3. A Câmara Municipal elaborará Planos de Urbanização para as UOPG 4, 5 e 6 e Planos de Pormenor para as restantes UOPG.

Artigo 65º

Objectivos 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 afectar 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 cêrcea máxima, é equivalente a dois pisos com excepção para os estabelecimentos hoteleiros que é de três pisos;
 - h) Os projectos de enquadramento paisagístico e uso de material vegetal devem privilegiar o uso de espécies autóctones e a rega localizada;
 - i) O Índice máximo Construção Bruto de 0,07;
 - j) A densidade habitacional máxima é de 5 fogos/ha;
 - l) A construção do campo de golfe não pode implicar a destruição do coberto vegetal e a mobilização dos solos em mais de 0,125 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 máximo de Implantação Bruto é de 0.25;
 - d) O Índice máximo de Construção Bruto é de 0.4;
 - e) O Índice máximo de Impermeabilização é de 0.4;

- f) Os projectos 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 objectivo 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 objectivos comuns;
 - b) Ter subjacente um conteúdo programático vocacionado para actividades de carácter lúdico e desportivo preferencialmente praticadas ao ar livre e de apoio ao sector social;
 - c) Contemplar turismo perfeitamente integrado na paisagem e em articulação, não só com as actividades referidas na alínea anterior, como também com a praia;
 - d) As actividades 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 actividades que com ela sejam compatíveis;
 - e) O Índice máximo de Construção Bruto é de 0.2.
4. O ordenamento da UOPG 4 – Gafanha da Boa Hora/Povoação orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
- a) Constituir uma área de ordenamento prioritário para o desenvolvimento do Concelho, no seu relacionamento com a Orla Costeira, devendo assegurar a qualificação dos espaços urbanizados, devidamente articulados com os espaços a urbanizar e o apoio à zona de praia;
 - b) Promover a estruturação do espaço entre a E.M. 591 e a Estrada de Alta Tensão, contrariando a tendência actual que o remete para traseiras;
 - c) Definir núcleos centrais, preferencialmente na zona da Gafanha da Boa Hora, que constituam áreas privilegiadas do ponto de vista funcional e que concentrem espaços para equipamentos, comércio, serviços e zonas verdes, devidamente enquadrados e articulados com áreas residenciais;
 - d) Propor acções de valorização para os espaços urbanizados, bem como a sua correcta articulação com o desenho urbano dos espaços a urbanizar contíguos;
 - e) O Índice máximo de Construção Bruto é de 0.3;
 - f) Enquanto não for publicado o respectivo plano de urbanização, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infra-estruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva sub-categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos gerais da UOPG;
 - g) Podem ser objecto de plano de pormenor de reconversão as áreas urbanas de génese ilegal, nos termos e prazos a definir pela Câmara Municipal, de acordo com a legislação em vigor;
 - h) São objecto de reconversão as acções destinadas maioritariamente à reabilitação das construções de habitação que preenchem as condições de salubridade e segurança previstas na lei;
 - i) As Áreas Urbanas de Génese Ilegal, encontram-se identificadas na Planta de Ordenamento.
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 Urbana;
 - d) Promover a implementação de comércio e serviços;

- e) O Índice máximo de Construção Bruto é de 0.8;
 - f) Enquanto não for publicado o respectivo plano de urbanização, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infra-estruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva sub-categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos 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 máximo de Construção Bruto é de 0.8;
 - e) Enquanto não for publicado o respectivo plano de urbanização, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infra-estruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva sub-categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos 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 máximo de Construção Bruto é de 0.6;
 - d) Enquanto não for publicado o respectivo plano de pormenor, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infra-estruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva sub-categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos gerais da UOPG.
8. O ordenamento da UOPG 8 – Covão do Lobo orienta-se pelos seguintes princípios gerais:
- a) Dotar o Espaço classificado como Solo Afecto à Estrutura Ecológica Urbana 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 máximo de Construção Bruto é de 0.6;
 - d) Enquanto não for publicado o respectivo plano de pormenor, podem ser licenciadas construções e operações de loteamento, desde que as parcelas ou lotes possuam frente para a via pública infra-estruturada, aplicando-se supletivamente os índices, indicadores e parâmetros urbanísticos e de ordenamento adoptados na respectiva sub-categoria de espaço em que se inserem, desde que a intervenção não comprometa os objectivos 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 actividade 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 Implantação Bruto máximo é de 0.60;
 - b) Os afastamentos mínimos frontal, laterais e tardo das construções aos limites do lote são, respectivamente, de 20 m, de 5 m e de 10 m;

- c) O Índice de Impermeabilização máximo, ao lote, é de 0.7;
- d) Controlo eficaz das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos, e sempre que se justifique, com a instalação de sistemas anti-poluentes;
- e) Integração e protecção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de uma zona de protecção envolvente da área industrial que garanta um afastamento mínimo de 50 m ao limite dos lotes.

10. O ordenamento da UOPG 10 – Quinta da Mónica orienta-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Destina-se à instalação de equipamentos de ensino, de desporto e de lazer e usos complementares de apoio comercial e de serviços;
- b) O Índice de impermeabilização máximo de 0.5;
- c) Construções com um número máximo de pisos de 3, ou cêrcea equivalente.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 66º

Excepções

1. Tendo em conta os preponderantes interesses da justiça, estabilidade das relações sociais e da habitação, são excepcionados dos parâmetros urbanísticos da categoria de espaço em que se inserem as construções existentes à data da entrada em vigor do Plano Director 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 Afectos 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 excepcionados 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 Director 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.

ANEXOS

A – DECRETO-LEI Nº 165/2014 DE 5 DE NOVEMBRO

I SÉRIE



DIÁRIO DA REPÚBLICA

Quarta-feira, 5 de novembro de 2014

Número 214

ÍNDICE

Assembleia da República

Declaração n.º 13/2014:

Substituição de vogal no Conselho Superior do Ministério Público 5652

Presidência do Conselho de Ministros

Portaria n.º 225/2014:

Fixa as normas regulamentares necessárias à repartição dos resultados líquidos da exploração dos jogos sociais atribuídos à Presidência do Conselho de Ministros, para o ano de 2015. 5652

Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia

Decreto-Lei n.º 165/2014:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 45/2014, de 16 de julho, estabelece, com caráter extraordinário, o regime de regularização e de alteração e ou ampliação de estabelecimentos e explorações de atividades industriais, pecuárias, de operações de gestão de resíduos e de explorações de pedreiras incompatíveis com instrumentos de gestão territorial e ou condicionantes ao uso do solo. 5652

Região Autónoma da Madeira

Decreto Legislativo Regional n.º 13/2014/M:

Aprova o valor da retribuição mínima mensal garantida para vigorar a partir de outubro de 2014 na Região Autónoma da Madeira. 5661

Encontra-se nestas situações um acervo significativo de estabelecimentos industriais, explorações pecuárias, explorações de pedreiras, bem como de explorações onde se realizam operações de gestão de resíduos, autonomamente ou integradas em estabelecimentos industriais, cuja relevância económica é inequívoca. Acresce que, quanto a estas atividades, os condicionalismos atinentes à sua localização e funcionamento são semelhantes e convocam a intervenção conjunta de entidades das administrações central e local.

Em ambos os casos, a impossibilidade de regularização ou o licenciamento das alterações pretendidas inviabiliza a possibilidade de melhoria do seu desempenho ambiental e coarta a concretização de projetos de investimento e de criação de emprego. Registam-se, inclusivamente, frequentes situações em que a alteração ou ampliação dos estabelecimentos e explorações é determinada por exigências de melhor desempenho ambiental, que não podem concretizar-se por força da aplicação dos citados regimes territoriais.

Com efeito, os regimes jurídicos sectoriais que disciplinam as atividades industriais, pecuárias, de pesquisa e exploração de massas minerais e de operações de gestão de resíduos, têm contemplado procedimentos excecionais de regularização. Não obstante, os referidos procedimentos não têm sido plenamente eficazes, uma vez que, mesmo tendo sido emitida pronúncia favorável no que se refere à viabilidade da regularização da atividade, os títulos provisórios emitidos caducam por motivos que se prendem com a falta de conclusão dos procedimentos de adequação dos instrumentos de gestão territorial ou das servidões e restrições de utilidade pública, os quais não são concluídos no prazo fixado para laboração provisória do estabelecimento ou da instalação.

Considera-se, pois, necessário que a apreciação da possibilidade ou impossibilidade de regularização ou de alteração ou ampliação destes estabelecimentos e explorações seja efetuada de forma célere e definitiva no âmbito de uma ponderação integrada dos interesses ambientais, sociais e económicos e dos interesses subjacentes ao ordenamento do território. É esta ponderação integrada que deve constituir o pressuposto da decisão sobre a possibilidade de permanência dos estabelecimentos ou explorações no local ou a sua alteração ou ampliação, como regra geral.

Só um juízo comparativo entre os custos económicos, sociais e ambientais da desativação do estabelecimento ou desmantelamento das explorações, por um lado, e os prejuízos para os interesses ambientais e do ordenamento do território na sua manutenção, por outro, habilita uma decisão informada e ponderada que permita a prossecução do interesse público em cada caso concreto, bem como a determinação das medidas corretivas a adotar por aquelas unidades produtivas no âmbito das melhores práticas de gestão ambiental, designadamente nos domínios do ruído, da qualidade da água ou da gestão de efluentes. Deste modo, poderá obter-se uma inequívoca melhoria relativamente à situação atual.

Pretende-se, pois, instituir um regime excecional e transitório, que uniformize o procedimento de regularização aplicável aos estabelecimentos industriais, das explorações pecuárias, das explorações de pedreiras e das explorações onde se realizam operações de gestão de resíduos, autonomamente ou integradas em estabelecimentos industriais das unidades produtivas, até à data dispersos pelos diplomas legais aplicáveis a cada tipologia de atividade e que

atualmente, por força do decurso do prazo, já caducaram, com exceção dos relativos às atividades industriais, cujo procedimento de regularização se encontre em curso à data da entrada em vigor do Sistema de Indústria Responsável. São, ainda, estabelecidas medidas de articulação com o regime especial relativo aos operadores de gestão de resíduos, previsto no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 73/2011, de 17 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 67/2014, de 7 de maio, no sentido de facultar aos estabelecimentos regularizados ao abrigo daquele regime a possibilidade de acesso aos mecanismos de ponderação da adaptação das regras de ordenamento do território, estabelecidos no presente regime excecional e transitório.

Num contexto de simplificação de procedimentos e eficiência de recursos, por via do exercício conjugado das competências das diversas entidades da Administração Pública que devem intervir nos procedimentos de regularização, consagra-se a realização de uma conferência decisória. Nesta medida, o reconhecimento, por decisão do conjunto das entidades administrativas com responsabilidades no procedimento de regularização, da possibilidade de manutenção do estabelecimento ou instalação ou da viabilidade da respetiva alteração ou ampliação, expressa o reconhecimento do interesse regional e nacional na regularização destas situações, justificando a suspensão dos instrumentos de gestão territorial ou a cessação de efeitos das condicionantes ao uso do solo, no âmbito das competências legais dos órgãos municipais e do Governo, nesses domínios.

De referir que, em alternativa, garante-se que os municípios, atento o interesse local em presença, disponham de um procedimento célere de alteração dos planos municipais em vigor que permite a regularização sem suspensão do plano municipal de ordenamento do território. A alteração das regras dos planos de ordenamento do território depende, em todos os casos, da decisão dos municípios e do Governo, nos termos da lei. Inclui-se, ainda, um mecanismo, que em obediência ao princípio da proporcionalidade, irá permitir simplificar os procedimentos de legalização urbanística das edificações.

A fim de assegurar a proteção do ambiente, da saúde e da segurança de pessoas e bens, durante a pendência dos procedimentos de regularização, é expressamente mantida a possibilidade de adoção das medidas cautelares previstas no regime das contraordenações ambientais e nos regimes especiais aplicáveis, bem como dos respetivos meios cominatórios.

A presente iniciativa legislativa insere-se no âmbito da revisão geral dos regimes jurídicos respeitantes às bases do ordenamento do território, à utilização sustentável dos solos e aos instrumentos de gestão territorial. Pretende-se congregar um conjunto de interesses públicos de expressiva relevância na presente conjuntura, criando uma oportunidade para que, dentro do período temporal concedido para o efeito, os agentes envolvidos promovam a correção de situações de passivo social, territorial e ambiental, relançando as atividades económicas sobre uma base sustentada.

A aplicação do presente decreto-lei deve ser monitorizada pelas comissões de coordenação e desenvolvimento regional, que, no final do período de regularização, devem elaborar relatórios de avaliação dos resultados alcançados, considerando o número e o tipo das unidades produtivas regularizadas ao abrigo do presente regime, o alcance dos objetivos nele preconizados, nomeadamente, em termos

4 — Sempre que um elemento que deva instruir um dos pedidos previstos no artigo 1.º já se encontre na posse de qualquer entidade administrativa nacional, pode o requerente optar por substituir a sua entrega pela indicação expressa da identificação e localização do mesmo, cabendo à entidade coordenadora ou licenciadora competente a sua obtenção oficiosa.

CAPÍTULO II

Procedimento de regularização

Artigo 5.º

Pedido de regularização

1 — O pedido de regularização das atividades económicas é apresentado à entidade coordenadora ou licenciadora definida nos termos dos regimes legais sectoriais aplicáveis e deve ser instruído com os elementos constantes de portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da economia, do ambiente, ordenamento do território, energia e da agricultura, sem prejuízo do disposto nos n.ºs 4 e 5, quando aplicável.

2 — Quando aplicável, o requerente pode instruir o pedido de regularização com os relatórios de avaliação de conformidade elaborados por entidades acreditadas nos termos e condições previstos no respetivo regime legal sectorial.

3 — O pedido de regularização deve mencionar expressamente se a mesma implica a realização de obras de alteração ou de ampliação dos estabelecimentos ou explorações.

4 — Na parte respeitante à desconformidade da localização com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, o pedido de regularização deve ser instruído com os seguintes elementos:

a) Deliberação fundamentada de reconhecimento do interesse público municipal na regularização do estabelecimento ou instalação, emitida pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal;

b) Extratos das plantas de ordenamento, zonamento e de implantação dos planos municipais de ordenamento do território vigentes e das respetivas plantas de condicionantes, e da planta síntese do loteamento, se aplicável;

c) Extratos das plantas do plano especial de ordenamento do território, nos casos aplicáveis;

d) Planta de localização e enquadramento à escala 1: 25 000;

e) Planta com a delimitação da área do estabelecimento ou das explorações, incluindo, no caso das pedreiras, a delimitação da área total de exploração e da área de defesa, bem como, nos casos aplicáveis, da área a ampliar, à escala 1: 10 000 ou outra considerada adequada;

f) Planta cadastral;

g) Memória descritiva com a identificação da atividade exercida, a superfície total do terreno afeta às atividades, área total de implantação e construção, caracterização física dos edifícios, número de lugares de estacionamento por tipologias e acessos ao estabelecimento ou às explorações.

5 — O pedido deve ainda ser instruído com a informação relevante que habilite a ponderação dos interesses

económicos, sociais e ambientais em presença, designadamente:

a) O valor de produção de bens e serviços, por atividade económica desenvolvida no estabelecimento, de acordo com o previsto no Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, que aprova a Classificação Portuguesa das Atividades Económicas, Revisão 3;

b) A faturação da empresa ou estabelecimento dos últimos dois anos;

c) O número de postos de trabalho já criados e eventuais estratégias a implementar para a criação ou qualificação de emprego direto local;

d) A caracterização da procura do mercado em que se insere;

e) Os impactos em atividades conexas, a montante ou a jusante;

f) As certificações, quando legalmente exigíveis, em matéria de qualidade, ambiente, higiene, segurança e saúde no trabalho e responsabilidade social;

g) Caracterização sumária do estabelecimento ou exploração e breve historial sobre a sua existência, incluindo a indicação de ter sido iniciado ou não o processo de licenciamento e, em caso afirmativo, as razões que levaram à sua suspensão;

h) A indicação do fundamento da desconformidade com os instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, assim como dos impactes da manutenção da atividade;

i) Fundamentação da opção da não deslocalização do estabelecimento para local adequado no mesmo concelho ou nos concelhos vizinhos, em função da estimativa do respetivo custo;

j) A caracterização dos métodos e sistemas disponíveis ou a implementar para valorização dos recursos naturais em presença, incluindo medidas de minimização e de compensação de impactes;

l) A explicitação das medidas de mitigação ou eliminação de eventuais impactes ambientais, incluindo eventuais práticas disponíveis ou a implementar para atingir níveis de desempenho ambiental adequados, designadamente, nos domínios da água, energia, solos, resíduos, ruído e ar;

m) Os processos tecnológicos inovadores disponíveis ou a implementar ou colaboração com entidades do sistema científico ou tecnológico;

n) Os custos económicos e sociais da desativação do estabelecimento e de desmantelamento das explorações;

o) No caso dos recursos geológicos, a implantação georreferenciada e nota técnica justificativa do potencial e da especificidade da exploração na localização proposta;

p) Demonstração da compatibilidade da localização, com a segurança de pessoas, bens e ambiente, bem como a explicitação das medidas implementadas ou a implementar para minimização de consequências em caso de acidente grave.

Artigo 6.º

Procedimento conjunto

1 — Podem ser apresentados conjuntamente, por mais do que um requerente, pedidos de regularização para diferentes estabelecimentos ou explorações, desde que integrados no mesmo sector e localizados no mesmo concelho.

8 — No prazo de 10 dias a contar da junção ao processo dos elementos solicitados, se subsistirem deficiências instrutórias, o pedido é liminarmente indeferido pela entidade coordenadora ou licenciadora, determinando o imediato encerramento do estabelecimento ou exploração, nos termos gerais.

9 — Não sendo proferido despacho de convite ao aperfeiçoamento do pedido no prazo previsto no n.º 5 ou despacho de indeferimento liminar nos termos do número anterior, presume-se que o pedido se encontra regularmente instruído.

Artigo 9.º

Conferência decisória

1 — Regularmente instruído o pedido, a entidade coordenadora ou licenciadora procede, no prazo de 30 dias, à realização de uma conferência decisória com as entidades que se devem pronunciar sobre o pedido de regularização, nos termos previstos nos regimes legais sectoriais aplicáveis.

2 — Não há lugar à convocatória das entidades que devam pronunciar-se sobre o pedido de regularização nos termos dos regimes legais sectoriais, quando o pedido de regularização seja acompanhado de:

a) Parecer, autorização, aprovação ou outro título legalmente exigido, válido e eficaz, desde que se mantenham os respetivos pressupostos de facto e de direito; ou

b) Relatório de avaliação da conformidade com a legislação aplicável nas áreas técnicas da segurança e saúde no trabalho e segurança alimentar, elaborado por entidade acreditada, quando legalmente admitido nos termos do n.º 2 do artigo 5.º

3 — Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, sempre que a localização do estabelecimento ou da exploração ou a alteração e ampliação pretendidas sejam desconformes com instrumento de gestão territorial vinculativo dos particulares ou com servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, são obrigatoriamente convocadas para a conferência decisória a câmara municipal, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente, a entidade responsável pela elaboração do plano especial do ordenamento do território e a entidade responsável pela servidão administrativa ou restrição de utilidade pública, em função da natureza da desconformidade.

4 — A convocatória da conferência decisória deve ser realizada com a antecedência mínima de 20 dias, juntamente com o envio de toda a documentação necessária para a apreciação do pedido.

5 — Até cinco dias antes da data marcada para a realização da conferência decisória, as entidades convocadas devem designar o seu representante e remeter à entidade coordenadora ou licenciadora o documento comprovativo da delegação ou subdelegação dos poderes adequados para efeitos de vinculação dos respetivos serviços ou entidades.

6 — A falta de designação de representante mandatado nos termos do número anterior é participada pela entidade coordenadora ou licenciadora à entidade competente para efeitos disciplinares.

7 — A conferência decisória apenas se pode realizar caso se encontrem presentes e devidamente mandatados os representantes de dois terços das entidades convocadas.

8 — A impossibilidade de realização da conferência decisória pelos motivos referidos no número anterior é participada nos termos previstos no n.º 6 e comporta os efeitos ali referidos.

9 — A conferência decisória pode ser suspensa por deliberação da maioria dos membros presentes, por uma única vez e pelo prazo de 15 dias, caso surjam novos elementos ou informações cuja análise seja relevante para a deliberação a tomar.

10 — Quando os meios disponíveis o permitam e a entidade coordenadora ou licenciadora assim o determine, a conferência decisória pode decorrer através de videoconferência.

Artigo 10.º

Apreciação do pedido de regularização

1 — O pedido de regularização é apreciado de forma integrada, ponderando-se todos os interesses em presença, sem prejuízo das normas legais e de direito europeu aplicáveis.

2 — A ponderação da regularização, alteração ou ampliação do estabelecimento ou exploração depende da observância dos princípios e normas técnicas previstos nos regimes legais sectoriais aplicáveis, com exceção dos regimes de controlo prévio em matéria ambiental e de localização.

3 — A ponderação da regularização do estabelecimento ou da instalação, ou a sua alteração ou ampliação, por referência aos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares, servidões administrativas ou restrições de utilidade pública tem em conta os seguintes aspetos:

a) Os impactes da manutenção do estabelecimento ou da instalação ou da sua alteração ou ampliação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, dos regimes de salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, bem como dos interesses públicos subjacentes à servidão administrativa ou restrição de utilidade pública em causa;

b) As medidas e os procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes decorrentes da manutenção ou da alteração ou ampliação do estabelecimento ou da instalação, designadamente, em matéria de gestão ambiental;

c) A necessidade de manutenção, alteração ou ampliação da atividade, por motivos de interesse económico e social;

d) Os custos económicos, sociais e ambientais da desativação do estabelecimento ou da cessação da atividade;

e) A ausência de soluções alternativas que minimizem os efeitos referidos na alínea anterior e a possibilidade de adoção das medidas referidas na alínea b);

f) A impossibilidade ou excessiva onerosidade da deslocalização do estabelecimento para local adequado no mesmo concelho ou nos concelhos vizinhos.

4 — Todos os aspetos a que se refere o número anterior são objeto de análise detalhada e de pronúncia fundamentadas.

Artigo 11.º

Deliberação final

1 — No final da conferência decisória e ponderados os interesses previstos no artigo anterior é proferida uma

no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, e demais atos previstos nos regimes jurídicos de outras servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, que sejam da competência de membros do Governo.

Artigo 14.º

Legalização urbanística

1 — Concluídos os processos de adequação dos instrumentos de gestão territorial ou das servidões e restrições de utilidade pública, deve o particular requerer a legalização da operação urbanística.

2 — Para efeitos da legalização urbanística das edificações e outras operações urbanísticas que integrem os estabelecimentos e as explorações abrangidos pelo artigo 1.º, as câmaras municipais podem dispensar a aplicação de normas técnicas de construção, cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou cuja exigibilidade se revele desproporcionada, aplicando-se, nesse caso, as normas técnicas de construção vigentes à data da realização da operação urbanística em questão.

3 — O pedido de legalização das operações urbanísticas, realizadas sem o necessário ato de controlo prévio, deve ser instruído com os elementos previstos na regulamentação aplicável que se afigurem exigíveis em função da pretensão concreta do requerente, considerando, designadamente, a natureza e a dimensão das obras e a data da respetiva realização.

4 — A câmara municipal pode solicitar a entrega dos documentos e elementos, nomeadamente os projetos das especialidade e respetivos termos de responsabilidade ou os certificados de aprovação emitidos pelas entidades certificadoras competentes que se afigurem necessários, designadamente, para garantir a segurança e saúde públicas.

5 — Para efeitos do disposto no número anterior, é dispensada, nos casos em que não haja obras de ampliação ou de alteração a realizar, a apresentação dos seguintes elementos:

- a) Calendarização da execução da obra;
- b) Estimativa do custo total da obra;
- c) Documento comprovativo da prestação de caução;
- d) Apólice de seguro de construção;
- e) Apólice de seguro que cubra a responsabilidade pela reparação dos danos emergentes de acidentes de trabalho;
- f) Declaração de titularidade de certificado de classificação de obras públicas, do título de registo na atividade ou do certificado de classificação de industrial de construção civil;
- g) Livro de obra;
- h) Plano de segurança e saúde.

Artigo 15.º

Título de exploração ou de exercício

1 — No caso de decisão favorável ou favorável condicionada em sede de conferência decisória é fixado um prazo, com o limite máximo de dois anos a contar do pedido, até ao termo do qual o requerente deve iniciar o procedimento aplicável ao abrigo dos regimes legais sectoriais com vista à obtenção do título de exploração ou de exercício da atividade, sob pena de caducidade do título para a exploração provisória do estabelecimento ou para o exercício da atividade previsto no n.º 6 do artigo 11.º

2 — Nas situações previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 12.º, o requerente deve dar início ao procedimento até ao termo

da suspensão dos instrumentos de gestão territorial vinculativos dos particulares em causa.

3 — Nos casos em que a deliberação favorável condicionada esteja dependente da realocação do estabelecimento ou exploração, o prazo previsto no n.º 1 pode ser prorrogado por mais seis meses.

4 — Para os efeitos previstos no n.º 1 o requerente deve submeter declaração comprovativa ou termo de responsabilidade que comprove:

a) O cumprimento das medidas corretivas e de minimização estabelecidas, sempre que estas constituam condição da sua atribuição;

b) A obtenção dos títulos de autorização aplicáveis nos termos dos regimes legais em matéria ambiental ou da verificação do seu deferimento tácito;

c) Quando a instalação, ampliação ou alteração do estabelecimento ou atividade envolva a realização de uma operação urbanística sujeita a controlo prévio, a emissão de autorização de utilização ou da verificação do respetivo deferimento tácito.

5 — Sempre que o procedimento estabelecido no regime legal sectorial aplicável preveja a existência de decisão da entidade coordenadora prévia à emissão do título de exploração ou de exercício, esta pode agendar, ainda que não prevista no referido regime, uma vistoria prévia ao estabelecimento.

6 — A emissão do título de exploração pela entidade coordenadora, quando exigível à luz do respetivo regime sectorial aplicável, depende do cumprimento das condições estabelecidas na deliberação relativa à regularização e das demais condições previstas naquele regime legal.

7 — Em caso de recusa de emissão do título de exploração ou de exercício da atividade pelos motivos referidos no número anterior, ou verificado, em sede de vistoria posterior ao exercício da atividade, o incumprimento das condições referidas, a entidade coordenadora ou licenciadora ordena o encerramento do estabelecimento ou da instalação, bem como a cessação da atividade, estabelecendo prazo não superior a seis meses para o efeito e definindo as condições técnicas a assegurar até ao cumprimento dessa ordem.

Artigo 16.º

Avaliação de impacto ambiental

1 — No caso de estabelecimentos ou explorações abrangidos pelo regime jurídico de avaliação de impacto ambiental, nos termos do Decreto-Lei n.º 151-B/2013, de 31 de outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 47/2014, de 24 de março, a desconformidade da localização com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis não condiciona o sentido de decisão da declaração de impacto ambiental a emitir, sendo apreciada no âmbito do procedimento de regularização previsto no presente decreto-lei.

2 — O estudo de impacto ambiental relativo à regularização dos estabelecimentos ou explorações já existentes abrangidos pelo regime jurídico da avaliação de impacto ambiental abrange apenas a identificação e avaliação dos impactos da exploração e desativação da atividade e o estabelecimento das respetivas medidas de minimização e ou compensação e condicionantes.

3 — Sempre que o pedido de regularização integre simultaneamente a regularização dos estabelecimentos ou explorações já existentes e a alteração ou ampliação

Artigo 24.º

Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor no 1.º dia útil do segundo mês seguinte ao da publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 11 de setembro de 2014. — *Pedro Passos Coelho* — *Maria Luís Casanova Morgado Dias de Albuquerque* — *José Pedro Correia de Aguiar-Branco* — *Manuel Castro Almeida* — *António de Magalhães Pires de Lima* — *Jorge Manuel Lopes Moreira da Silva* — *Maria de Assunção Oliveira Cristas Machado da Graça* — *Paulo José de Ribeiro Moita de Macedo*.

Promulgado em 30 de outubro de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 30 de outubro de 2014.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

Assembleia Legislativa

Decreto Legislativo Regional n.º 13/2014/M

APROVA O VALOR DA RETRIBUIÇÃO MÍNIMA MENSAL GARANTIDA PARA VIGORAR A PARTIR DE OUTUBRO DE 2014 NA REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

O Decreto-Lei n.º 144/2014, de 30 de setembro, estabeleceu o novo montante da retribuição mínima mensal garantida, a vigorar a partir de outubro de 2014, aumento que resultou do acordo obtido em sede de concertação social, repondo deste modo, a prática de atualização, que fora suspensa em 2012, por força das condicionantes da conjuntura económica e das limitações do programa de ajustamento determinado pela Troika.

A retribuição mínima assume, desde a sua instituição legal, especial importância no que respeita à elevação das retribuições mais baixas e referencial de outros rendimentos e prestações.

A presente atualização tem em consideração, em simultâneo, a necessária racionalidade económica que a conjuntura atual exige face aos objetivos de competitividade

da economia e ao seu importante contributo no reforço da coesão social, não obstante as condicionantes da atual crise económica e as exigências de contenção e austeridade.

Nesta linha de preocupações o Governo da Região Autónoma da Madeira prossegue a sua política de atualização, iniciada em 1987, no sentido de atenuar os efeitos dos custos da insularidade que afectam particularmente os trabalhadores que auferem menores níveis de remunerações, fixando acréscimos regionais de 2% aos montantes da retribuição mínima estipulada anualmente para o território continental, medida que se tem revelado importante para a prossecução de tais objetivos e consequentemente para a elevação sustentada do salário médio, aproximando-o da média nacional.

Assim:

A Assembleia Legislativa da Madeira decreta, ao abrigo da alínea a) do n.º 1 do artigo 227.º e do artigo 228.º da Constituição da República Portuguesa, conjugados com a alínea vv) do artigo 40.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma da Madeira, aprovado pela Lei n.º 13/91 de 5 de junho, na redação dada pela Lei n.º 130/99, de 21 de agosto, com alteração introduzida pela Lei n.º 12/2000, de 21 de junho, bem como do disposto no artigo 11.º da Lei n.º 7/2009, de 12 de fevereiro, e do artigo 6.º do Decreto Legislativo Regional n.º 21/2009/M, de 4 de agosto, o seguinte:

Artigo 1.º

O valor da retribuição mínima mensal estabelecido no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 144/2014, de 30 de setembro, acrescido de complemento regional, é, na Região Autónoma da Madeira, de €515,10.

Artigo 2.º

O valor referido no artigo anterior é devido com efeitos a partir de 1 de outubro de 2014.

Aprovado em Sessão Plenária da Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira, em 16 de outubro de 2014.

O Presidente da Assembleia Legislativa, em exercício, *José Paulo Baptista Fontes*.

Assinado em 24 de outubro de 2014.

Publique-se.

O Representante da República para a Região Autónoma da Madeira, *Ireneu Cabral Barreto*.