



Av. 25 de Abril,  
3830-044 Ílhavo

geralcmi@cm-ilhavo.pt  
www.cm-ilhavo.pt  
+(351) 234 329 600

NIPC: 506 920 887

# **ALTERAÇÃO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ÍLHAVO**

## **REGULAMENTO**

JANEIRO 2023

## ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	12
Disposições Gerais.....	12
<b>Artigo 1.º</b> .....	12
<b>Âmbito Territorial</b> .....	12
<b>Artigo 2.º</b> .....	12
<b>Objetivos e Estratégia</b> .....	12
<b>Artigo 3.º</b> .....	13
<b>Composição do Plano</b> .....	13
<b>Artigo 4.º</b> .....	15
<b>Instrumentos de Gestão Territorial</b> .....	15
<b>Artigo 5.º</b> .....	16
<b>Definições</b> .....	16
CAPÍTULO II.....	19
CONDICIONANTES - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA AO USO DOS SOLOS.....	19
<b>Artigo 6.º</b> .....	19
<b>Identificação</b> .....	19
<b>Artigo 7.º</b> .....	20
<b>Regime</b> .....	20
CAPÍTULO III.....	21
USO DO SOLO.....	21
<b>SECÇÃO I</b> .....	21
<b>CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO E DO SOLO URBANO</b> .....	21
<b>Artigo 8.º</b> .....	21
<b>Identificação</b> .....	21
<b>SECÇÃO II</b> .....	22
<b>DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E AO SOLO URBANO</b> .....	22
SUBSECÇÃO I.....	22
<b>DA INTEGRAÇÃO TERRITORIAL</b> .....	22
<b>Artigo 9º</b> .....	22
<b>Condições Gerais de Edificabilidade</b> .....	22
<b>Artigo 10º</b> .....	22
<b>Determinação da Edificabilidade de um Prédio</b> .....	22
<b>Artigo 11.º</b> .....	23
<b>Critérios Morfológicos e Estéticos</b> .....	23
<b>Artigo 12.º</b> .....	24
<b>Tipologia do Uso dos Solos</b> .....	24
<b>Artigo 13.º</b> .....	24
<b>Compatibilidade de Usos e Atividades</b> .....	24
<b>Artigo 14.º</b> .....	25
<b>Integração e Transformação de Pré-Existências</b> .....	25

SUBSECÇÃO II .....	26
De salvaguarda ou proteção.....	26
<b>Artigo 15.º</b> .....	<b>26</b>
<b>Zonamento Acústico</b> .....	<b>26</b>
<b>Artigo 16.º</b> .....	<b>26</b>
<b>Infraestruturas de Suporte das Estações de Radiocomunicações</b> .....	<b>26</b>
<b>Artigo 17.º</b> .....	<b>27</b>
<b>Estabelecimentos com Substâncias Perigosas</b> .....	<b>27</b>
SUBSECÇÃO III .....	27
REGULARIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE DESCONFORMIDADE COM O PLANO .....	27
<b>Artigo 18.º</b> .....	<b>27</b>
<b>Regime</b> .....	<b>27</b>
<b>SECÇÃO III</b> .....	<b>27</b>
<b>SISTEMA URBANO</b> .....	<b>27</b>
<b>Artigo 19.º</b> .....	<b>27</b>
<b>Identificação</b> .....	<b>27</b>
<b>SECÇÃO IV</b> .....	<b>28</b>
<b>ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL</b> .....	<b>28</b>
<b>Artigo 20.º</b> .....	<b>28</b>
<b>Identificação</b> .....	<b>28</b>
<b>Artigo 21.º</b> .....	<b>29</b>
<b>Delimitação</b> .....	<b>29</b>
<b>Artigo 22.º</b> .....	<b>29</b>
<b>Regime de Ocupação</b> .....	<b>29</b>
<b>SECÇÃO V</b> .....	<b>29</b>
<b>SISTEMA PATRIMONIAL</b> .....	<b>29</b>
<b>Artigo 23.º</b> .....	<b>29</b>
<b>Âmbito e Objetivos</b> .....	<b>29</b>
<b>Artigo 24.º</b> .....	<b>29</b>
<b>Património Edificado</b> .....	<b>29</b>
<b>Artigo 25.º</b> .....	<b>30</b>
<b>Regime de Edificabilidade</b> .....	<b>30</b>
<b>Artigo 26.º</b> .....	<b>30</b>
<b>Património Natural</b> .....	<b>30</b>
<b>Artigo 27.º</b> .....	<b>30</b>
<b>Sítios de Interesse Arqueológico</b> .....	<b>30</b>
<b>SECÇÃO VI</b> .....	<b>31</b>
<b>ZONAS SUJEITAS A REGIMES DE PROTEÇÃO E DE SALVAGUARDA</b> .....	<b>31</b>
SUBSECÇÃO I .....	31
DISPOSIÇÕES GERAIS .....	31
<b>Artigo 28.º</b> .....	<b>31</b>
<b>Âmbito de Aplicação</b> .....	<b>31</b>
SUBSECÇÃO II .....	32

ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO – FAIXA DE PROTEÇÃO COSTEIRA E FAIXA DE PROTEÇÃO COMPLEMENTAR.....	32
<b>Artigo 29.º</b> .....	32
<b>Identificação e Caracterização</b> .....	32
<b>Artigo 30.º</b> .....	32
<b>Regime de Proteção e Salvaguarda</b> .....	32
SUBSECÇÃO III.....	34
ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO – MARGEM .....	34
<b>Artigo 31.º</b> .....	34
<b>Identificação e Caracterização</b> .....	34
<b>Artigo 32.º</b> .....	35
<b>Regime de Proteção e Salvaguarda</b> .....	35
SUBSECÇÃO IV.....	36
FAIXAS DE SALVAGUARDA EM LITORAL ARENOSO - FAIXA DE SALVAGUARDA À EROÇÃO COSTEIRA E FAIXA DE SALVAGUARDA AO GALGAMENTO E INUNDAÇÃO COSTEIRA.....	36
<b>Artigo 33.º</b> .....	36
<b>Identificação e Caracterização</b> .....	36
<b>Artigo 34.º</b> .....	37
<b>Regime de Proteção e Salvaguarda</b> .....	37
CAPÍTULO IV.....	39
DO SOLO RÚSTICO .....	39
<b>SECÇÃO I</b> .....	39
<b>DISPOSIÇÕES GERAIS</b> .....	39
<b>Artigo 35.º</b> .....	39
<b>Qualificação do Solo Rústico</b> .....	39
<b>Artigo 36.º</b> .....	39
<b>Condicionalismos em Solo Rústico</b> .....	39
<b>Artigo 37.º</b> .....	41
<b>Edificação Isolada em Solo Rústico</b> .....	41
<b>Artigo 38.º</b> .....	42
<b>Obras de Conservação, Alteração e Ampliação de Construções Existentes</b> .....	42
<b>Artigo 39.º</b> .....	43
<b>Afastamentos e Delimitações</b> .....	43
<b>Artigo 40.º</b> .....	43
<b>Estabelecimentos Hoteleiros Isolados</b> .....	43
<b>Artigo 41.º</b> .....	44
<b>Agropecuárias em Solo Rústico</b> .....	44
<b>Artigo 42.º</b> .....	45
<b>Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios</b> .....	45
<b>SECÇÃO II</b> .....	45
<b>DOS ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO</b> .....	45

Artigo 43.º .....	45
Identificação .....	45
Artigo 44.º .....	46
Condições de Ocupação .....	46
<b>SECÇÃO III .....</b>	<b>46</b>
<b>DOS ESPAÇOS FLORESTAIS .....</b>	<b>46</b>
Artigo 45.º .....	46
Identificação .....	46
Artigo 46.º .....	47
Espaços Florestais de Proteção .....	47
Artigo 47.º .....	47
Espaços Florestais de Produção .....	47
Artigo 48.º .....	48
Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado .....	48
<b>SECÇÃO IV .....</b>	<b>48</b>
<b>ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS .....</b>	<b>48</b>
Artigo 49.º .....	48
Objetivo .....	48
Artigo 50.º .....	48
Ocupações e Utilizações Interditas .....	48
Artigo 51.º .....	49
Identificação .....	49
Artigo 52.º .....	49
Espaços Naturais e Paisagísticos de Nível 1 .....	49
Artigo 53.º .....	50
Espaços Naturais e Paisagísticos de Nível 2 .....	50
<b>SECÇÃO V .....</b>	<b>51</b>
<b>EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS .....</b>	<b>51</b>
Artigo 54.º .....	51
Identificação .....	51
<b>SECÇÃO VI .....</b>	<b>51</b>
<b>ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA .....</b>	<b>51</b>
Artigo 55.º .....	51
Identificação .....	51
<b>SECÇÃO VII .....</b>	<b>52</b>
<b>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS .....</b>	<b>52</b>
Artigo 56.º .....	52
Identificação .....	52
<b>SECÇÃO VIII .....</b>	<b>53</b>
<b>ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA .....</b>	<b>53</b>
Artigo 57.º .....	53
Identificação .....	53
Artigo 58.º .....	54
Uso e Ocupação do Solo .....	54

<b>Artigo 59.º</b> .....	54
<b>Regime de Edificabilidade</b> .....	54
CAPÍTULO V.....	54
DO solo urbano.....	54
<b>SECÇÃO I</b> .....	54
<b>disposições gerais</b> .....	54
<b>Artigo 60.º</b> .....	54
<b>Perímetros Urbanos</b> .....	54
<b>Artigo 61.º</b> .....	55
<b>Cedências e Compensações</b> .....	55
<b>Artigo 62.º</b> .....	55
<b>Proteção dos Equipamentos Educativos</b> .....	55
<b>SECÇÃO II</b> .....	56
<b>SOLO URBANO</b> .....	56
SUBSECÇÃO I.....	56
DISPOSIÇÕES GERAIS.....	56
<b>Artigo 63.º</b> .....	56
<b>Identificação</b> .....	56
<b>Artigo 64.º</b> .....	56
<b>Compatibilidade de Usos e Atividades</b> .....	56
SUBSECÇÃO II.....	57
ZONAS INUNDÁVEIS.....	57
<b>Artigo 65.º</b> .....	57
<b>Identificação</b> .....	57
<b>Artigo 66.º</b> .....	57
<b>Regime</b> .....	57
SUBSECÇÃO III.....	60
ESPAÇOS CENTRAIS.....	60
<b>Artigo 67.º</b> .....	60
<b>Identificação</b> .....	60
<b>Artigo 68.º</b> .....	60
<b>Condições de Ocupação</b> .....	60
<b>Artigo 69.º</b> .....	60
<b>Regime de Edificabilidade</b> .....	60
SUBSECÇÃO IV.....	61
ESPAÇOS HABITACIONAIS.....	61
<b>Artigo 70.º</b> .....	61
<b>Identificação</b> .....	61
<b>Artigo 71.º</b> .....	61
<b>Regime de Edificabilidade nos Espaços Habitacionais de Nível 1</b> .....	61
<b>Artigo 72.º</b> .....	63
<b>Regime de Edificabilidade nos Espaços Habitacionais de Nível 2</b> .....	63

<b>Artigo 73.º</b> .....	64
<b>Regime de Edificabilidade nos Espaços Habitacionais de Nível 3</b> .....	64
SUBSECÇÃO V.....	66
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL.....	66
<b>Artigo 74.º</b> .....	66
<b>Identificação</b> .....	66
<b>DIVISÃO I</b> .....	67
<b>ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS</b> .....	67
SUBDIVISÃO I .....	67
REGIME .....	67
<b>Artigo 75.º</b> .....	67
<b>Identificação</b> .....	67
<b>Artigo 76.º</b> .....	67
<b>Regime de Edificabilidade</b> .....	67
SUBDIVISÃO II .....	68
<b>ÁREA PORTUÁRIA</b> .....	68
<b>Artigo 77.º</b> .....	68
<b>Identificação</b> .....	68
<b>Artigo 78.º</b> .....	69
<b>Novas Atividades em Área Portuária</b> .....	69
<b>Artigo 79.º</b> .....	69
<b>Regime de Edificabilidade</b> .....	69
<b>DIVISÃO II</b> .....	70
<b>ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – TURÍSTICO</b> .....	70
<b>Artigo 80.º</b> .....	70
<b>Identificação</b> .....	70
<b>Artigo 81.º</b> .....	70
<b>Regime de Edificabilidade</b> .....	70
<b>Artigo 82.º</b> .....	70
<b>Núcleo Urbano / Fabril da Vista Alegre</b> .....	70
SUBSECÇÃO VI.....	71
ESPAÇOS DE ATIVIDADE ECONÓMICAS .....	71
<b>Artigo 83.º</b> .....	71
<b>Identificação</b> .....	71
<b>Artigo 84.º</b> .....	71
<b>Usos e Condições de Ocupação</b> .....	71
<b>Artigo 85.º</b> .....	72
<b>Indústrias e Armazéns Existentes nos Espaços Centrais e Habitacionais de Nível 1, 2 e 3</b> .....	72
<b>Artigo 86.º</b> .....	72
<b>Novas Indústrias e Armazéns nos Espaços Centrais e Habitacionais de Nível 1, 2, e 3</b> .....	72
<b>Artigo 87.º</b> .....	73
<b>Espaços Industriais Existentes no Solo Urbano</b> .....	73

Artigo 88.º	73
Espaço de Atividades Económicas 1 - Zona Industrial da Mota	73
Artigo 89.º	74
Espaço de Atividades Económicas 2 - Zona Industrial das Ervosas	74
Artigo 90.º	75
Espaço de Atividades Económicas 3 - Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém	75
Artigo 91.º	75
Espaço de Atividades Económicas 4 - Espaço Industrial e de Armazéns a poente da ZIM	75
Artigo 92.º	76
Espaço de Atividades Económicas 5 - Núcleos Industriais dispersos	76
Artigo 93.º	77
Espaço de Atividades Económicas 6 - Secas do Bolho	77
SUBSECÇÃO VII	78
ESPAÇOS VERDES	78
Artigo 94.º	78
Identificação	78
Artigo 95.º	78
Usos e Condições de Ocupação	78
Artigo 96.º	78
Regime de Edificabilidade	78
CAPÍTULO VI	79
ESPAÇOS-CANAL	79
Artigo 97.º	79
Identificação	79
SECÇÃO I	79
REDE RODOVIÁRIA	79
SUBSECÇÃO I	79
DISPOSIÇÕES GERAIS	79
Artigo 98.º	79
Identificação e Hierarquia da Rede Rodoviária	79
SUBSECÇÃO II	81
REDE RODOVIÁRIA NACIONAL	81
Artigo 99.º	81
Identificação	81
Artigo 100.º	81
Zonas de Servidão Rodoviária	81
SUBSECÇÃO III	82
REDE RODOVIÁRIA NACIONAL FLORESTAL	82
Artigo 101.º	82
Identificação	82
SUBSECÇÃO IV	82



REDE RODOVIÁRIA PORTUÁRIA.....	82
<b>Artigo 102.º</b> .....	<b>82</b>
<b>Identificação</b> .....	<b>82</b>
SUBSECÇÃO V.....	82
REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL .....	82
<b>Artigo 103.º</b> .....	<b>82</b>
<b>Disposições Gerais</b> .....	<b>82</b>
<b>Artigo 104.º</b> .....	<b>82</b>
<b>Áreas de Proteção da Rede Viária Municipal</b> .....	<b>82</b>
<b>Artigo 105.º</b> .....	<b>83</b>
<b>Rede Rodoviária Municipal Classificada</b> .....	<b>83</b>
<b>Artigo 106.º</b> .....	<b>84</b>
<b>Parâmetros de Dimensionamento</b> .....	<b>84</b>
<b>SECÇÃO II</b> .....	<b>85</b>
<b>REDE FERROVIÁRIA</b> .....	<b>85</b>
<b>Artigo 107.º</b> .....	<b>85</b>
<b>Identificação</b> .....	<b>85</b>
<b>Artigo 108.º</b> .....	<b>85</b>
<b>Zona de Servidão Ferroviária</b> .....	<b>85</b>
CAPÍTULO VII.....	85
PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO.....	85
<b>SECÇÃO I</b> .....	<b>85</b>
<b>PROGRAMAÇÃO DO PLANO</b> .....	<b>85</b>
<b>Artigo 109.º</b> .....	<b>85</b>
<b>Programação Estratégica das Intervenções Urbanísticas</b> .....	<b>85</b>
<b>Artigo 110.º</b> .....	<b>86</b>
<b>Programação da Execução do Plano</b> .....	<b>86</b>
<b>Artigo 111.º</b> .....	<b>86</b>
<b>Monitorização e Avaliação</b> .....	<b>86</b>
<b>Artigo 112.º</b> .....	<b>87</b>
<b>Política Municipal de Habitação</b> .....	<b>87</b>
<b>SECÇÃO II</b> .....	<b>87</b>
<b>UNIDADES E SUB-UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO</b> .....	<b>87</b>
<b>Artigo 113.º</b> .....	<b>87</b>
<b>Unidades Operativas de Planeamento e Gestão</b> .....	<b>87</b>
SUBSECÇÃO I.....	88
SUB-UOPG EM SOLO RÚSTICO.....	88
<b>Artigo 114.º</b> .....	<b>88</b>
<b>Identificação</b> .....	<b>88</b>
<b>Artigo 115.º</b> .....	<b>88</b>
<b>Termos de referência</b> .....	<b>88</b>
<b>Artigo 116.º</b> .....	<b>88</b>
<b>Formas de Execução e Disposições Supletivas</b> .....	<b>88</b>

CAPÍTULO VIII.....	88
EXECUÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS.....	88
<b>Artigo 117.º</b> .....	<b>88</b>
<b>Execução em Solo Urbano</b> .....	<b>88</b>
<b>Artigo 118.º</b> .....	<b>89</b>
<b>Execução em Área Urbana Disponível a Consolidar</b> .....	<b>89</b>
CAPÍTULO IX.....	89
REGIME ECONÓMICO–FINANCEIRO.....	89
<b>SECÇÃO I</b> .....	<b>89</b>
<b>EDIFICABILIDADE</b> .....	<b>89</b>
<b>Artigo 119.º</b> .....	<b>89</b>
<b>Disposições Base Relativas à Edificabilidade</b> .....	<b>89</b>
<b>Artigo 120.º</b> .....	<b>90</b>
<b>Edificabilidade Média e Edificabilidade Abstrata</b> .....	<b>90</b>
<b>Artigo 121.º</b> .....	<b>90</b>
<b>Edificabilidade Concreta e Compensações</b> .....	<b>90</b>
<b>SECÇÃO II</b> .....	<b>91</b>
<b>ENCARGOS URBANÍSTICOS</b> .....	<b>91</b>
<b>Artigo 122.º</b> .....	<b>91</b>
<b>Disposições Base Relativas aos Encargos Urbanísticos</b> .....	<b>91</b>
<b>Artigo 123.º</b> .....	<b>91</b>
<b>Identificação</b> .....	<b>91</b>
<b>Artigo 124.º</b> .....	<b>91</b>
<b>Encargos Urbanísticos Padrão</b> .....	<b>91</b>
<b>Artigo 125.º</b> .....	<b>92</b>
<b>Encargos Urbanísticos a Suportar Pelos Promotores</b> .....	<b>92</b>
<b>Artigo 126.º</b> .....	<b>92</b>
<b>Encargos Urbanísticos nos Diversos Sistemas de Execução</b> .....	<b>92</b>
<b>SECÇÃO III</b> .....	<b>93</b>
<b>OUTROS INSTRUMENTOS DO REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO</b> .....	<b>93</b>
<b>Artigo 127.º</b> .....	<b>93</b>
<b>Avaliação de Solo</b> .....	<b>93</b>
<b>Artigo 128.º</b> .....	<b>93</b>
<b>Aquisição de Solo Pelo Município</b> .....	<b>93</b>
<b>Artigo 129.º</b> .....	<b>94</b>
<b>Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)</b> ...	<b>94</b>
CAPÍTULO X.....	94
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	94
<b>Artigo 130.º</b> .....	<b>94</b>
<b>Incentivos</b> .....	<b>94</b>
<b>Artigo 131.º</b> .....	<b>95</b>
<b>Margem de Acerto e Retificação</b> .....	<b>95</b>
<b>Artigo 132.º</b> .....	<b>95</b>
<b>Norma revogatória</b> .....	<b>95</b>

<b>Artigo 133.º</b> .....	<b>96</b>
<b>Entrada em Vigor</b> .....	<b>96</b>

## **ANEXOS**

<b>Anexo I</b> – Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos	98
<b>Anexo II</b> – UOPG, SUB-UOPG, respetivos objetivos e formas de execução.	99
<b>Anexo III</b> – Orientações e determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL).	101

CAPÍTULO I  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 1.º

**Âmbito Territorial**

1. O presente Regulamento, a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes são partes integrantes do Plano Diretor Municipal de Ílhavo, adiante designado por Plano, que estabelecem conjuntamente as regras e orientações a obedecer nas ações de ocupação, uso e transformação do solo na totalidade do território municipal, cujos limites se encontram definidos na Carta Administrativa Oficial de Portugal.
2. As disposições deste Plano são aplicáveis cumulativamente com a demais legislação em vigor, em função da natureza e localização da operação urbanística, ou de qualquer outra ação com incidência no espaço territorial do município.

Artigo 2.º

**Objetivos e Estratégia**

1. O Plano visa os seguintes objetivos estratégicos:
  - a) Propiciar a utilização do solo do Município de Ílhavo numa perspetiva de desenvolvimento sustentável, pela boa otimização das várias componentes do ecossistema, sempre com a centralidade no Homem e o cuidado no equilíbrio da sua relação com o ambiente, apostando sempre e de forma crescente na sua qualidade de vida e na construção de mais felicidade;
  - b) Promover o desenvolvimento integrado e sustentável do Município, numa lógica de complementaridade com os espaços municipais próximos e o espaço regional em que está integrado, afirmando o Município de Ílhavo como território qualificado e de primeira importância no contexto da região de Aveiro;
  - c) Potenciar a localização geográfica privilegiada do Município, otimizando a relação Terra / Ria / Mar e os múltiplos usos presentes (naturais, urbanos, agrícolas, florestais, industriais, energéticos, turísticos e portuários), bem como as condições de atratividade do património natural e cultural, valorizando as potencialidades endógenas do Município, numa ótica de crescimento sustentado;
  - d) Promover as bases de uma política urbanística assente na acessibilidade para todos, na sustentabilidade e na humanização do território, na recuperação de áreas degradadas, na criação de novas centralidades e na qualificação ambiental, numa perspetiva integrada de valorização e otimização dos espaços públicos, dos espaços da estrutura ecológica municipal e das várias componentes biofísicas, apostando no reforço da qualidade e sustentabilidade do ambiente local e regional (Ria de Aveiro),

na contenção e reforço do sistema urbano e no reforço da acessibilidade e mobilidade do Município;

- e) Promover a definição da localização e interligação dos equipamentos e infraestruturas de uso público, acessíveis e estruturantes do espaço municipal, numa lógica de racionalidade da oferta e justaposição à procura;
- f) Reforçar o desenvolvimento empresarial numa lógica de diversidade de tipos e localizações, assumindo em simultâneo a importância dos setores industriais tradicionais (cerâmica e pescado), das indústrias de nova geração e do terciário superior, numa lógica de promoção do emprego e da coesão social, com base na reforma económica, na qualificação das empresas, na inovação e desenvolvimento tecnológico, com a otimização dos procedimentos e das políticas locais;
- g) Promover o apoio à consolidação das dinâmicas sociais e culturais diferenciadoras do Município, nomeadamente na referência congregadora da sua história e da aposta no futuro, assumida no slogan “O Mar por Tradição” e nas culturas da pesca particularmente caracterizada pela pesca e indústria do bacalhau;
- h) Promover a afirmação do Município de Ílhavo como um espaço (único) de qualidade residencial e vivencial dotado de uma forte referência e identidade, rentabilizando assim a sua condição humana, geográfico-natural, histórico-cultural e socioeconómica;
- i) Promover a valorização do potencial humano, melhorando as qualificações escolares e profissionais para a promoção do emprego e da inclusão social, sem descuidar a preservação do património natural;
- j) Potenciar o aumento da eficiência de governação mediante a modernização dos serviços administrativos e a utilização de Novas Tecnologias de Comunicação e Informação (TIC).

### Artigo 3.º

#### **Composição do Plano**

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento:
  - i. Planta de Ordenamento - Classificação e Qualificação do Solo;
  - ii. Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico (Ln);
  - iii. Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico (Lden);
  - iv. Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal;
  - v. Planta de Ordenamento – Faixas de Proteção e de Salvaguarda;
  - vi. Planta de Ordenamento – Zonas Inundáveis.
- c) Planta de Condicionantes:
  - i. Planta de Condicionantes e Outras Restrições;
  - ii. Planta de Condicionantes - Reserva Ecológica Nacional;
  - iii. Planta de Condicionantes - Perigosidade de Incêndio Rural.

2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Planta de Enquadramento Regional;
- b) Planta da Situação Existente;
- c) Relatório de Compromissos Urbanísticos;
- d) Estudos de Caracterização:
  - i. Enquadramento Regional;
  - ii. Caracterização Biofísica;
  - iii. Ambiente;
  - iv. Rede Natura 2000;
  - v. Património Cultural;
  - vi. Caracterização Socioeconómica;
  - vii. Parque Habitacional e Dinâmica Construtiva;
  - viii. Turismo;
  - ix. Equipamentos:
    - ix1. Equipamentos Gerais;
    - ix2. Carta Educativa:
      - 1. Rede Escolar Existente;
      - 2. Medidas Propostas;
    - ix3. Carta Desportiva:
      - 1. Instalações Desportivas;
      - 2. Instalações Desportivas Recreativas;
    - ix4. Carta Social;
  - x. Saúde;
  - xi. Infraestruturas e Transportes:
    - xi1. Rede Viária:
      - 1. Classificação Viária;
      - 2. Hierarquização Viária;
      - 3. Rede Ciclável;
      - 4. Percursos Pedestres;
      - 5. Rede Marítima e Fluvial;
    - xi2. Abastecimento de Água;
    - xi3. Saneamento Básico:
      - 1. Rede de Águas Residuais;
      - 2. Rede de Águas Pluviais;
    - xi4. Rede de Gás;
    - xi5. Infraestruturas de Eletricidade e Energia;
    - xi6. Rede de Telecomunicações;
    - xi7. Sistema de Transportes;
  - xii. Sistemas de Riscos Naturais e Tecnológicos;
  - xiii. Associativismo;

- e) Relatório Ambiental:
    - i. Relatório Ambiental;
    - ii. Resumo Não Técnico;
    - iii. Declaração Ambiental.
  - f) Mapa de Ruído.:
    - i. Relatório;
    - ii. Resumo Não Técnico.
  - g) Relatório da Reserva Ecológica Nacional (REN);
  - h) Relatório da Reserva Agrícola Nacional (RAN);
  - i) Relatório do Plano;
  - j) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
  - k) Ficha de Dados Estatísticos.
3. Acompanham ainda o Plano os seguintes elementos:
- a) Instrumentos municipais de segurança e proteção civil:
    - i. Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios;
    - ii. Plano Municipal de Emergência e Proteção Civil.
  - b) Pareceres Emitidos pelas Entidades;
  - c) Relatório de Ponderação dos Pareceres Emitidos pelas Entidades;
  - d) Relatório de Ponderação da Participação Pública.

#### Artigo 4.º

### **Instrumentos de Gestão Territorial**

1. No Município de Ílhavo encontram-se em vigor os seguintes instrumentos de gestão territorial (IGT), de âmbito nacional, setorial, especial, regional e intermunicipal, cujas orientações e regras se encontram integradas no presente Plano:
- a) IGT de âmbito nacional:
    - i. Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, na sua redação atual.
  - b) IGT de âmbito sectorial:
    - i. Plano Rodoviário Nacional - PRN, aprovado pelo Decreto-Lei nº 222/98, de 17 de julho, na sua redação atual;
    - ii. Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), aprovado pela Portaria nº 56/2019 de 11 de fevereiro, na sua redação atual;
    - iii. Plano Setorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 115-A/ 2008, de 21 de julho;
    - iv. Plano Nacional de Água (PNA) aprovado pelo Decreto-Lei nº 76/2016, 9 de novembro;
    - v. Plano de Gestão de Riscos de inundação da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº51/2016, de 20 de setembro, na sua redação atual;

- vi. Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52/2016, de 20 de setembro, na sua redação atual.
- c) IGT de âmbito especial:
  - i. Programa de Orla Costeira de Ovar - Marinha Grande (POC OMG), aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 112/2017, de 10 de agosto.
- d) IGT de âmbito intermunicipal:
  - i. Plano Intermunicipal de Ordenamento da Ria de Aveiro (Unir a Ria), Aviso nº19308/2008, da 2ª série do DR nº 127/2008 de 3 de julho.
- e) IGT de âmbito municipal:
  - i. Plano de Pormenor (PP) da Área de Equipamentos da Frente Marítima da Costa Nova, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 132, de 10 de julho de 2012.

#### Artigo 5.º

#### **Definições**

1. Para efeitos do Plano, aplicam-se os conceitos técnicos constantes deste Regulamento os quais têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.
2. São adotadas ainda as seguintes definições:
  - a) **Alinhamento dominante** - alinhamento que de forma maioritária (maior extensão de frente de construção ou de muro de vedação medida em metros lineares) ocorre ou está previsto ocorrer, em licenciamento ou admissão de comunicação prévia de loteamento ou de construção, de um mesmo lado da rua, avaliada numa extensão de arruamento definida da seguinte forma:
    - i. Num troço de arruamento entre transversais existentes para cada um dos lados do prédio;
    - ii. Numa extensão de 100 m medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100m ao limite do prédio, sujeito a operação urbanística.
  - b) **Área média do fogo (Amf)** - quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos, ou seja:  $Amf = Ac \text{ hab} / n.º \text{ fogos}$ ;
  - c) **Cércea dominante** - em complemento do conceito de cércea ou altura da edificação constante do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, a cércea dominante é a, que de forma maioritária (maior extensão de construção medida em metros lineares) ocorre ou está prevista ocorrer, em licenciamento ou admissão de comunicação prévia de loteamento ou de construção, de um mesmo lado da rua, avaliada numa extensão de arruamento definida da seguinte forma:
    - i. Num troço de arruamento entre transversais existentes para cada um dos lados do prédio;



- ii. Numa extensão de 100 m medidos para cada lado do limite do mesmo, caso a transversal mais próxima tenha distância superior a 100 m ao limite do prédio, sujeito a operação urbanística.
- d) **Colmatação** - intervenção que visa a obtenção de situação semelhante, sob o ponto de vista da morfologia urbana, da tipologia edificada e da volumetria, à observada na envolvente;
- e) **Detenção caseira** - as explorações que, pela sua natureza e dimensão, não são suscetíveis de prejudicar os meios ambiente e urbano e não ultrapassam os seguintes limites máximos:
  - i. Instalações de suinicultura: 8 animais adultos e respetivas crias até aos 45 dias;
  - ii. Aviários: 100 aves;
  - iii. Cuniculturas: 20 coelhas;
  - iv. Vacarias: 10 bovinos;
  - v. Instalações de ovinos: 20 ovinos;
  - vi. Instalações de caprinos: 20 caprinos.
- f) **Espaço de colmatação** - parcela ou conjunto de parcelas contíguas situadas entre edificações legalmente existentes ou previstas em alvará de licença ou comunicação prévia, em que a distância entre estas, medida ao longo do alinhamento de fachadas estabelecido para o local, não seja superior a 30 m, sendo de 50 m para o caso de áreas industriais;
- g) **Estrutura de apoio agrícola** - apoios agrícolas afetos exclusivamente à exploração agrícola e instalações para transformação de produtos exclusivamente da exploração ou de carácter artesanal diretamente afetos à exploração agrícola;
- h) **Estufas** - construções permanentes ou temporárias, em estrutura ligeira, destinadas a criar o ambiente, face ao exterior, necessário à exploração e funcionamento de uma atividade económica;
- i) **Exploração pecuária** - a atividade ou conjunto de atividades desenvolvidas numa partilha dos meios de produção, sobre um conjunto de instalações pecuárias ou parques de ar livre onde os animais são explorados, reproduzidos, criados ou mantidos pelo(s) produtor(es), desenvolvida sobre um conjunto de parcelas contíguas ou separadas no âmbito de um município ou seus limítrofes, ou outro, desde que não ultrapassem 10 km de distância entre si, podendo ainda conter diferentes núcleos de produção, por espécie ou tipo de produção;
- j) **Índice de impermeabilização do logradouro** - quociente entre o somatório das áreas de logradouro impermeabilizadas e a área total do logradouro da parcela inserida em solo urbano com 40 m de profundidade;
- k) **Infraestruturas de produção de energias renováveis** - conjunto de infraestruturas e equipamentos que permitem recolher e transformar o recurso renovável numa forma de energia elétrica;

- l) **Instalação pecuária** - qualquer instalação, edifícios ou grupo de edifícios, unidades técnicas, unidades intermédias e unidades de transformação de efluentes pecuários nos termos da legislação em vigor, anexas da exploração e que dela fazem parte integrante, não completamente fechados ou cobertos, bem como instalações móveis, estruturas ou parques que alterem ou inutilizem o uso do solo onde os animais podem ser mantidos ou manipulados, nomeadamente os pavilhões destinados a alojar animais, os parques de recria ou de maneio, com exceção das superfícies de pastoreio;
- m) **Piso recuado** - último piso da edificação cujo alinhamento se verifica, no mínimo, a 3 metros do plano da fachada principal e, nos edifícios servidos por mais que um arruamento, este recuo verifica-se em relação às fachadas confinantes com todos os arruamentos;
- n) **Quarteirão** - área de terreno delimitada por mais de dois arruamentos públicos, concorrentes dois a dois;
- o) **Ramo de ligação** - estrada de um nó de ligação, pela qual os veículos podem entrar ou sair das estradas que se cruzam;
- p) **Rede privada de esgotos** - rede de coletores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem localizada de esgotos, de utilização coletiva, com exploração e gestão por entidade privada;
- q) **Rede pública de águas** - captação, tratamento, reserva, adutoras e distribuidoras de água potável, abrangendo os consumos domésticos, comerciais, industriais públicos e outros, com exploração e gestão por entidade pública;
- r) **Rede pública de esgotos** - rede pública de coletores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem de esgotos domésticos, industriais, com exploração e gestão por entidade pública;
- s) **Sistema autónomo de esgotos** - drenagem e tratamento de esgotos em sistema simplificado de utilização individual privada;
- t) **Sistema simplificado de esgotos** - drenagem e tratamento de esgotos através de fossas sépticas ventiladas, fossas sépticas seguidas de sistema de infiltração ou redes de pequeno diâmetro com tanques interceptores de lamas, de utilização coletiva;
- u) **Telheiro** - espaço coberto, sem qualquer elemento de fechamento pelo menos em um dos seus lados, sendo este o de maior dimensão;

3. Supletivamente, adotam-se as seguintes notas complementares:

- a) Para efeitos do DR 5/2019, o conceito parcela na sua aplicação abrange os seguintes termos:
  - i. Conjunto de vários prédios;
  - ii. Um único prédio;
  - iii. Parte de um prédio;
  - iv. Conjunto de partes adjacentes de vários prédios;
  - v. Cada uma das unidades de cultura dentro do mesmo prédio;
  - vi. Unidade de cultura homogénea abrangendo vários prédios.

- b) **Área impermeabilizada (Aimp)** - soma da área do terreno ocupada por edifícios, vias, passeios, estacionamento, piscinas e demais obras que impermeabilizam o terreno.

CAPÍTULO II  
**CONDICIONANTES - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE  
PÚBLICA AO USO DOS SOLOS**

Artigo 6.º

**Identificação**

1. No território abrangido pelo presente Plano são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as seguintes, identificadas e delimitadas na Planta de Condicionantes, quando a escala o permite:

- a) Recursos hídricos:
- i. Domínio Público Marítimo;
  - ii. Margem;
  - iii. Perímetros de Proteção das Captações de Água Subterrânea para Abastecimento Público (zonas de proteção imediata, intermédia e alargada):
    - iii1. Minas do Vale das Maias, cf. Portaria n.º 840/2008, publicada no Diário da República, 2.ª série – n.º 201, de 16 de outubro de 2008;
    - iii2. Minas da Castelhana, cf. Portaria n.º 73/2012, publicada no Diário da República, 1.ª série – n.º 60, de 23 de março de 2012;
    - iii3. Furos de captação de água, cf. Portaria n.º 311/2012, publicada no Diário da República, 1.ª série – n.º 196, de 10 de outubro de 2012.
  - iv. Leitões e margens de cursos de água;
- b) Recursos geológicos - Pedreiras;
- c) Recursos agrícolas e florestais:
- i. Reserva Agrícola Nacional (RAN);
  - ii. Regime Florestal – Mata Nacional das Dunas da Gafanha, cf. Decreto n.º 2698, publicado no Diário do Governo, 1.ª série - n.º 216, de 26 de outubro de 1916, alterado pelo Decreto n.º 12/2013, de 18 de junho e pelo Decreto n.º 29/2017, de 3 de outubro;
  - iii. Áreas com perigosidade de incêndio rural;
  - iv. Árvore de interesse público, cf. Diário da República n.º 12, 2ª série, de 17 de janeiro de 2019.
- d) Recursos ecológicos:
- i. Reserva Ecológica Nacional (REN);
  - ii. Rede Natura 2000/ZPE da Ria de Aveiro (PTZPE0004);
  - iii. Zona Especial de Conservação da Ria de Aveiro (PTCON0061).

- e) Património edificado:
- i. Monumento Nacional, cf. Decreto de 16 de junho de 1910, publicado no Diário do Governo n.º 136, de 26 de junho de 1910;
  - ii. Imóvel de Interesse Público, cf. Decreto n.º 735/74, publicado no Diário da República n.º 297, 1.ª série, de 21 de dezembro de 1974;
  - iii. Monumentos de Interesse Público, cf. Portaria n.º 933/2013, publicada no Diário da República n.º 252, 2.ª série, de 30 de dezembro de 2013, e portaria n.º 203/2014, publicada no Diário da República n.º 51, 2.ª série, de 13 de março de 2014;
  - iv. Conjunto de Interesse Municipal, cf. conforme Aviso n.º 13660/2021, publicado no Diário da República n.º 138/2021, 2.ª série, de 19 de julho.
- f) Infraestruturas:
- i. Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas;
  - ii. Rede Ferroviária Nacional sob jurisdição da IP;
  - iii. Sistema de tratamento e drenagem de águas residuais;
  - iv. Rede elétrica:
    - iv1. Linhas de média tensão;
    - iv2. Linhas de alta tensão.
  - v. Gasodutos e oleodutos:
    - v1. Gasodutos de gás natural;
    - v2. Pipeline de cloreto de vinilo.
  - vi. Servidão Militar do Aeródromo de S. Jacinto, cf. Decreto n.º 42239, publicado no Diário do Governo n.º 96/59, 1.ª série, de 28 de abril de 1959;
  - vii. Área de jurisdição portuária, cf. Decreto-Lei n.º 40/2002, publicado no Diário da República, 1.ª série - A – n.º 50, de 18 de fevereiro de 2002;
  - viii. Sinalização marítima - faróis e farolins;
  - ix. Marcos geodésicos.

#### Artigo 7.º

#### **Regime**

1. As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública, ainda que eventualmente não constem da Planta de Condicionantes.
2. Caso se identifiquem desfasamentos e omissões entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens dos cursos de água) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, são aplicáveis às linhas de água existentes no local, todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia,

licenciamento e comunicações prévias, deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e no lugar.

3. Às áreas abrangidas por servidões e restrições de utilidade pública, aplicam-se os respetivos regimes legais em vigor, sendo a delimitação gráfica em planta de condicionantes meramente indicativa, não prevalecendo sobre a legislação aplicável.

### CAPÍTULO III USO DO SOLO

#### SECÇÃO I CLASSIFICAÇÃO DO SOLO RÚSTICO E DO SOLO URBANO

##### Artigo 8.º Identificação

O território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes classes, categorias e subcategorias, delimitadas na Planta de Ordenamento:

<b>Classes</b>	<b>Categorias</b>	<b>Subcategorias</b>
<b>Solo Rústico</b>	Espaços Agrícolas	
	Espaços Florestais	Espaços Florestais de Proteção
		Espaços Florestais de Produção
		Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado
	Espaços Naturais e Paisagísticos	Espaços Naturais e Paisagísticos de Nível 1
		Espaços Naturais e Paisagísticos de Nível 2
	Espaços afetos à Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos	
	Espaços de Ocupação Turística	
	Espaços de Equipamentos e Infraestruturas	
	Áreas de Edificação Dispersa	
<b>Solo Urbano</b>	Espaços Centrais	Espaço Central ILH
		Espaço Central GN
		Espaço Central GE
		Espaço Central GC
	Espaços Habitacionais	Espaços Habitacionais de Nível 1
		Espaços Habitacionais de Nível 2
		Espaços Habitacionais de Nível 3
	Espaços de Uso Especial	Espaços de Equipamentos e Infraestruturas
		Espaços de Uso Especial - Turístico
	Espaços de Atividades Económicas	Espaço de Atividades Económicas 1
	Espaço de Atividades Económicas 2	

		Espaço de Atividades Económicas 3
		Espaço de Atividades Económicas 4
		Espaço de Atividades Económicas 5
		Espaço de Atividades Económicas 6
	Espaços Verdes	

SECÇÃO II  
**DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RÚSTICO E AO SOLO URBANO**

SUBSECÇÃO I  
**DA INTEGRAÇÃO TERRITORIAL**

Artigo 9º

**Condições Gerais de Edificabilidade**

1. A edificação num terreno depende da verificação cumulativa das seguintes condições:
  - a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, com boas condições de acessibilidade e integração paisagística da edificação;
  - b) Quando o terreno se situe em solo rústico, seja servido por arruamento público e possua infraestruturas com soluções adequadas às suas características;
  - c) Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por arruamento habilitante e possua, no mínimo, infraestruturas de abastecimento de água e energia elétrica, considerando-se arruamento habilitante o que constitui a frente de construção do Solo Urbano em que a mesma se integra.
2. Em solo urbano, quando as operações urbanísticas a levar a cabo sejam respeitantes a edificações destinadas a usos de elevado interesse público, assim justificado e demonstrado pelo promotor e reconhecido pela Câmara Municipal, as regras de edificabilidade podem ser excedidas, desde que salvaguardado o correto enquadramento urbanístico e paisagístico.

Artigo 10º

**Determinação da Edificabilidade de um Prédio**

1. A edificabilidade de um prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes e sem prejuízo das exceções previstas pelo Plano.
2. Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pelo índice de utilização, não se consideram as áreas de construção afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza

pública, independentemente dos usos existentes admitidos pelo Plano, exceto nos Espaços de Equipamentos e Infraestruturas.

3. Nas operações de loteamento, a área do solo a que dizem respeito a densidade habitacional, o índice de ocupação, o índice de utilização e o índice de impermeabilização é igual à soma da área da parcela a integrar no domínio público por força do alinhamento definido e da área da parcela inserida em Espaço Habitacional, com a profundidade medida a partir do alinhamento do muro de vedação ou da fachada principal da edificação quando esta confinar com o espaço público, da seguinte forma:
- a) Quando a profundidade é inferior a 40 m, aplica-se a medida real;
  - b) Quando a profundidade é igual ou superior a 40 m, aplica-se a medida de 40 m.

#### Artigo 11.º

#### **CrITÉrios MorfolÓgicos e EstÉticos**

Em quaisquer operações urbanísticas, constituem fatores condicionadores do deferimento de licenciamento do pedido ou do cumprimento de normas em caso de comunicação prévia, os seguintes:

- a) Respeitar as características exteriores da envolvente, tanto ao nível volumétrico da própria edificação como ao nível da densidade de ocupação da parcela e da frente edificada, sempre que não seja prevista em instrumento de planeamento em vigor uma transformação significativa das mesmas;
- b) Utilizar preferencialmente linguagens arquitetónicas contemporâneas, sem prejuízo do princípio geral de uma correta integração na envolvente, devendo toda e qualquer edificação ter por base um projeto onde seja patente a utilização de critérios de composição básicos de desenho arquitetónico como equilíbrio, ritmo, harmonia e proporção, e a conceção arquitetónica a adotar seja sóbria, não ostensiva e não sobrecarregada de elementos decorativos;
- c) Respeitar os alinhamentos dos vãos, dos pisos, dos beirados, das platibandas e cumeeiras, sempre que a construção a erigir gemine ou constitua banda com construções existentes ou com projeto licenciado, desde que as características desses elementos confirmem harmonia e continuidade na leitura do edificado sobre a rua;
- d) Os revestimentos exteriores de qualquer construção existente ou a projetar, devem subordinar-se à utilização de cores que mantenham o equilíbrio cromático do conjunto ou da envolvente em que se insere;
- e) A instalação de painéis solares, geradores eólicos ou similares associados à edificação, deve pautar-se pela adequada integração na construção de modo a não interferir na composição volumétrica e formal da mesma, tal como não deve prejudicar a envolvente próxima por motivos de localização, escala, dimensão e proporção, salvaguardando o ambiente e a paisagem urbana, podendo a Câmara Municipal indeferir quaisquer projetos suscetíveis de comprometerem, pela localização, aparência, proporções ou materiais indicados, os conjuntos urbanos existentes;

- f) A Câmara Municipal pode, ainda, estabelecer critérios para a implantação, disposição e orientação dos edifícios, no respeitante à sua perceção visual a partir das vias perimetrais dos pontos mais frequentes e importantes de contemplação, à estruturação dos acessos e outros condicionamentos para um melhor aproveitamento futuro do terreno e da envolvente.

#### Artigo 12.º

##### **Tipologia do Uso dos Solos**

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Plano, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem ser associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.
2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.
3. Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.
4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização.
5. Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

#### Artigo 13.º

##### **Compatibilidade de Usos e Atividades**

Consideram-se, em geral, como usos e atividades compatíveis com a função dominante os que, de forma aceitável:

- a) Cumpram com os valores limite legalmente estipulados no que respeita a ar, ruído, água e resíduos;
- b) Não perturbem as condições de trânsito, utilização da via pública e estacionamento, nomeadamente com operações de circulação, carga e descarga ou que determinem, pela atividade prevista desenvolver, um inoportável trânsito de veículos para a zona envolvente;
- c) Não constituam fator de risco para a integridade de pessoas e bens incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
- d) Não se considerem contraditórios com o definido na delimitação dos perímetros de proteção das captações de água;
- e) Não configurem intervenções que provoquem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados;



- f) Não prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- g) Não correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considera como tal, designadamente as constantes no Sistema de Indústria Responsável, no Regulamento Geral do Ruído e nos diplomas que regulamentam o Regime de Segurança contra Incêndios.

#### Artigo 14.º

### **Integração e Transformação de Pré-Existências**

1. Consideram-se pré-existências ao presente Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:
  - a) Não carecerem de qualquer licença, comunicação, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
  - b) Constituírem direitos ou expectativas legalmente protegidas durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de informações prévias favoráveis, bem como de aprovações de projetos de arquitetura e de loteamento válidos.
2. Caso as pré-existências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, pode ser autorizado o licenciamento de alterações ou ampliações às mesmas, nas seguintes situações:
  - a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
  - b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações;
  - c) Quando se torne necessário para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade das edificações.
3. No caso de ampliação de edificações considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior quando, cumulativamente:
  - a) Não haja alteração do seu uso;
  - b) O aumento de área de construção dê cumprimento ao estabelecido nas disposições relativas à categoria de solo em que se integra;
  - c) Tal aumento se destine a garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade das edificações bem como a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
  - d) No caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, essa ampliação resultar da imprescindibilidade de alteração do circuito produtivo para garantir a viabilidade económica da empresa ou da sua exploração.

SUBSECÇÃO II  
**DE SALVAGUARDA OU PROTEÇÃO**

Artigo 15.º

**Zonamento Acústico**

1. O Plano estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e as Zonas Mistas identificadas na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico, nos termos estabelecidos no Regulamento Geral do Ruído (RGR).
2. A delimitação das zonas sensíveis e das zonas mistas do Município de Ílhavo engloba:
  - a) Zonas sensíveis, que integram as áreas, existentes ou previstas, vocacionadas para:
    - i. Escolas, hospitais ou similares;
    - ii. Espaços de lazer, existentes ou previstos.
  - b) Zonas mistas, que integram as áreas, existentes ou previstas, vocacionadas para outros usos para além dos referidos na alínea anterior.
3. Os recetores sensíveis isolados não traduzíveis graficamente na Planta de Classificação de Zonas Sensíveis e Mistas são equiparados a Zonas Sensíveis.
4. Nas operações urbanísticas em Zonas Mistas e Zonas Sensíveis devem ser respeitados os valores limites de exposição prescritos no RGR.
5. Nas situações em que se verifica que os valores limites de exposição para os diferentes usos são excedidos, bem como nas zonas de conflito identificadas na Planta de Ordenamento – Zonamento Acústico, apenas é permitido o licenciamento de novas edificações desde que seja assegurada a satisfação de uma das seguintes condições:
  - a) Mediante apresentação ou nova recolha de dados acústicos que comprovem a alteração dos valores de referência;
  - b) Após execução do plano de redução de ruído da responsabilidade da Câmara Municipal.

Artigo 16.º

**Infraestruturas de Suporte das Estações de Radiocomunicações**

1. Para efeito do disposto no diploma legal que regula a autorização municipal inerente à instalação de infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações, estabelecem-se as seguintes regras:
  - a) As infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações só podem ser instaladas quando, num raio de 500 metros, não exista uma infraestrutura de igual natureza com capacidade técnica para suportar as funções que serão exercidas pelo equipamento a instalar, a comprovar por declaração emitida pela proprietária da infraestrutura existente;

- b) As infraestruturas de suporte das estações de radiocomunicações não devem constituir um elemento perturbador ou que venha a desqualificar o local onde se pretende instalar;
- c) A câmara municipal pode exigir soluções técnicas que permitam uma perfeita integração das instalações na envolvente sempre que a solução proposta constitua um elemento perturbador no contexto onde pretende ser implantada.

#### Artigo 17.º

### **Estabelecimentos com Substâncias Perigosas**

1. Até que sejam publicados os critérios de referência que permitam acautelar as distâncias de segurança adequadas entre os estabelecimentos com substâncias perigosas abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves e zonas residenciais, vias de comunicação, locais frequentados pelo público e zonas ambientalmente sensíveis, aplica-se o quadro legal vigente e as prescrições que, em cada caso, a tutela vier a determinar.
2. As estratégias e instrumentos a utilizar na mitigação de riscos, incluindo as medidas de prevenção, autoproteção e organização das forças de intervenção e de prontidão para o socorro são as estabelecidas ao nível do Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil de Ílhavo.
3. Após a publicação dos critérios de referência mencionados no número 1 do presente artigo pela entidade competente, são revogadas as disposições do presente artigo, passando a vigorar as medidas técnicas definidas no diploma legal.

#### SUBSECÇÃO III

### **REGULARIZAÇÃO DE SITUAÇÕES DE DESCONFORMIDADE COM O PLANO**

#### Artigo 18.º

### **Regime**

A regularização de situações de desconformidade com o Plano deve obedecer ao disposto na legislação em vigor aplicável a cada uma das situações, na sua redação mais atual, bem como às normas estabelecidas no presente Plano para cada categoria de solo.

#### SECÇÃO III

### **SISTEMA URBANO**

#### Artigo 19.º

### **Identificação**

1. O sistema urbano do Município de Ílhavo é o suporte da organização do seu território urbano de acordo com as funções que cada aglomerado desempenha.

2. Tendo presente as funções desempenhadas por cada aglomerado da rede urbana, nomeadamente quanto ao tipo e âmbito espacial, o sistema urbano é composto por diferentes níveis de aglomerados:

a) Nível 1:

- i. Cidade de Ílhavo;
- ii. Praia da Barra;
- iii. Costa Nova do Prado;
- iv. Cidade da Gafanha da Nazaré;
- v. Gafanha da Encarnação norte.

b) Nível 2:

- i. Gafanha da Encarnação sul;
- ii. Gafanhas do Carmo, de Aquém e da Boavista;
- iii. Aglomerados envolventes da Cidade de Ílhavo - Ermida, Carvalheira, Vale de Ílhavo, Moitinhos, Presa, Légua, Carregueiro e Amarona;

c) Nível 3 – núcleos integrados nos espaços agrícolas envolventes da Cidade de Ílhavo e da Gafanha da Encarnação:

- i. Cidade de Ílhavo - na Chousa do Fidalgo, a Rua do Cabecinho, a Rua da Quinta Nova e a Rua da Chousa do Fidalgo; no Pinhal Seco, a Rua da Azenha; na Lagoa do Sapo, a Rua das Almas, a Rua das Moitas e a Rua do Atalho;
- ii. Gafanha da Encarnação: a Rua dos Bernardos, a Rua dos Pranchos e a Rua do Capitão Cancelinha.

3. Integram-se ainda no sistema urbano do território do Município de Ílhavo os Espaços de Atividades Económicas, com efeito estruturador na organização do território, designadamente:

- a) Zona Industrial da Mota;
- b) Zona Industrial das Ervasas.

4. Para efeitos do presente articulado, a Cidade de Ílhavo é delimitada a norte pelo limite do Município, a nascente e sul pela delimitação constante na Planta de Ordenamento e a poente pela Ria.

#### SECÇÃO IV

### ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

#### Artigo 20.º

#### Identificação

A Estrutura Ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.

## Artigo 21.º

### **Delimitação**

A Estrutura Ecológica Municipal corresponde ao conjunto de solos classificados como Solo Rústico e Espaços Verdes.

## Artigo 22.º

### **Regime de Ocupação**

1. O regime de ocupação das áreas integradas na estrutura ecológica municipal é o previsto para a respetiva categoria de espaço, articulado, quando for o caso, com os regimes legais aplicáveis às mesmas áreas.
2. As formas de concretização dos usos admitidos devem, para além de cumprir outras exigências constantes do presente Regulamento, contribuir para o funcionamento, salvaguarda e valorização dos sistemas que integram a estrutura ecológica municipal.

## SECÇÃO V

### **SISTEMA PATRIMONIAL**

## Artigo 23.º

### **Âmbito e Objetivos**

1. O sistema patrimonial é constituído por todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura, portadores de interesse cultural relevante, designadamente histórico, arqueológico, documental, artístico, etnográfico, científico, social ou técnico, devam ser objeto de especial proteção e valorização.
2. Para efeito do Plano, são considerados:
  - a) Como património cultural, os imóveis classificados;
  - b) Como património natural, a árvore classificada de interesse público;
  - c) Como património arqueológico, os sítios de interesse arqueológico.

## Artigo 24.º

### **Património Edificado**

1. O património cultural classificado encontra-se identificado na Planta de Condicionantes e é o seguinte:
  - a) Monumento Nacional:
    - i. Capela da Vista Alegre e Túmulo de D. Manuel de Moura Manuel, também designada por Capela da Nossa Senhora da Penha de França, classificada por Decreto de 16/6/1910.
  - b) Imóvel de Interesse Público:
    - i. Forte da Barra de Aveiro, classificado pelo Decreto n.º 735/74, de 21 de dezembro.

- c) Monumentos de Interesse Público:
    - i. Casa “Vila Africana”, incluindo jardins e o muro, classificada pela Portaria n.º 203/2014, de 13 de março;
    - ii. Casa da Rua do Cabecinho n.º 1, incluindo os jardins e muro envolvente, também designada por Casa dos Cestinhos, classificada pela Portaria n.º 933/2013, de 30 dezembro;
  - d) Conjunto de Interesse Municipal:
    - i. Edifício Jarba e Oficinas, classificado conforme Aviso n.º 13660/2021, de 19 de julho.
2. Os condicionalismos estabelecidos no artigo seguinte visam a defesa e valorização do património referido no presente artigo e são determinantes para a assunção da opção privilegiada por um espaço de qualidade residencial e vivencial dotado de uma forte referência e identidade histórico-cultural.

#### Artigo 25.º

##### **Regime de Edificabilidade**

1. Os imóveis classificados de interesse nacional e de interesse público identificados no artigo anterior, enquanto não for fixada a Zona Especial de Proteção, dispõem de uma zona geral de proteção de 50 metros, contados a partir dos limites exteriores do imóvel.
2. A instalação de empreendimentos turísticos nos imóveis referidos na alínea c) do n.º 1 do artigo anterior deve visar a sua categoria mínima de 4 estrelas.
3. Todos os projetos, obras e intervenções nos bens imóveis classificados de interesse nacional, interesse público e interesse municipal, nas respetivas zonas gerais de proteção e zonas especiais de proteção, ficam sujeitos ao regime legal vigente no âmbito do Património Cultural, bem como ao estabelecido nos respetivos diplomas de classificação.

#### Artigo 26.º

##### **Património Natural**

Constitui património natural o exemplar arbóreo *Phytolacca Dioica L.*, no lugar da Vista Alegre, classificado pelo Despacho (extrato) n.º 751/2019, de 17 de janeiro como Árvore de Interesse Público, identificado na Planta de Condicionantes.

#### Artigo 27.º

##### **Sítios de Interesse Arqueológico**

1. Constituem sítios de interesse arqueológico não classificados, devidamente delimitados na Planta de Ordenamento:
  - a) Sítio arqueológico subaquático Ria de Aveiro A, “Praia da Biarritz”, Costa Nova, Canal de Mira, a sul da ponte da Barra;

- b) O sítio arqueológico do Hotel da Barra (CNS 21776), n.º 18, avenida Fernandes Lavrador, na Praia da Barra;
  - c) Sítio arqueológico do Cerrado (CNS 21776).
2. Nos locais identificados no ponto anterior, todas as intervenções que envolvam obras de edificação, obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de revolvimentos ou remoção de solos, ficam condicionadas à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor e imprescindíveis à aprovação e execução das intervenções pretendidas.
3. As intervenções que impliquem revolvimentos de solos nos adros das igrejas e capelas ficam condicionados à realização de trabalhos arqueológicos, efetuados nos termos da legislação em vigor.

## SECÇÃO VI

### ZONAS SUJEITAS A REGIMES DE PROTEÇÃO E DE SALVAGUARDA

#### SUBSECÇÃO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Artigo 28.º

##### Âmbito de Aplicação

1. As normas definidas nesta Secção sobrepõem-se aos parâmetros de uso e ocupação respeitantes a cada categoria e subcategoria de espaço que coincidam com zona sujeita a regimes de proteção e de salvaguarda, aplicando-se o regime mais restritivo.
2. As áreas abrangidas por esta Secção encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento - Faixas de Proteção e de Salvaguarda e compreendem as seguintes tipologias da Zona Terrestre de Proteção:
- a) Faixa de proteção costeira;
  - b) Faixa de proteção complementar;
  - c) Margem;
  - d) Faixas de salvaguarda em litoral arenoso:
    - i. Faixa de salvaguarda à erosão costeira – Nível I e Nível II;
    - ii. Faixas de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira – Nível I e Nível II.

SUBSECÇÃO II

**ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO – FAIXA DE PROTEÇÃO COSTEIRA E FAIXA DE PROTEÇÃO COMPLEMENTAR**

Artigo 29.º

**Identificação e Caracterização**

1. A Faixa de Proteção Costeira constitui a primeira faixa de interação com a zona marítima, onde se localizam os elementos mais singulares e representativos dos sistemas biofísicos costeiros e que devem ser objeto de proteção, nomeadamente os sistemas praia-duna e as formações vegetais associadas, incluindo-se ainda nesta faixa os leitos e margens de águas de transição.
2. A Faixa de Proteção Complementar constitui um espaço contíguo e tampão à Faixa de Proteção Costeira, onde os sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente os sistemas dunares, se apresentam degradados ou parcialmente artificializados.

Artigo 30º

**Regime de Proteção e Salvaguarda**

1. Nas Faixas de Proteção Costeira e nas Faixas de Proteção Complementar são interditas as seguintes atividades:
  - a) Destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas invasoras, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor;
  - b) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;
  - c) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos.
2. Na Faixa de Proteção Costeira são, ainda, interditas as seguintes atividades:
  - a) Novas edificações, exceto instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e que cumpram o definido nas normas de gestão das praias marítimas, bem como infraestruturas portuárias, núcleos piscatórios, infraestruturas, designadamente de defesa e segurança nacional, equipamentos coletivos, instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o sector pela entidade competente;
  - b) Ampliação de edificações, exceto das instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e que cumpram o definido nas normas de gestão das praias marítimas, das infraestruturas portuárias, dos núcleos piscatórios, pisciculturas e infraestruturas e nas situações em que a mesma se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;



- c) Abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, em Solo Rústico, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias;
  - d) Ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias e dunas, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias e os associados a infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios;
  - e) Alterações ao relevo existente ou rebaixamento de terrenos.
3. Excecionam-se das interdições previstas nas alíneas a) e b) do nº 2 do presente artigo:
- a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC OMG;
  - b) Os equipamentos e espaços de lazer previstos no Plano de Pormenor da Área de Equipamentos da Frente Marítima da Costa Nova, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 132, de 10 de julho de 2012;
  - c) Os equipamentos e espaços de lazer previstos no programa para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão 1 - Plano de Pormenor da Barra Sul.
4. Na Faixa de Proteção Complementar, fora das áreas contidas em perímetro urbano, é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturação, com exceção das situações seguintes:
- a) Infraestruturas e equipamentos coletivos, desde que reconhecidas de interesse público pelo sector e apenas quando a sua localização nesta faixa seja imprescindível;
  - b) Parques de campismo e caravanismo;
  - c) Estruturas ligeiras relacionadas com a atividade da agricultura, da pesca e da aquicultura, fora da orla costeira;
  - d) Instalações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios;
  - e) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;
  - f) Obras de reconstrução e de alteração, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade;
  - g) Relocalização de equipamentos, infraestruturas e construções determinada pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira, desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano e se localize em áreas contíguas a este e fora das Faixas de Salvaguarda mencionadas no artigo nº 33 – Identificação e Caracterização, do presente Regulamento;
  - h) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC OMG.

5. Os edifícios e infraestruturas que se enquadrem nas exceções descritas no nº 4 do presente artigo devem observar o seguinte:
- Respeitar as características das construções existentes, tendo em especial atenção a preservação do património arquitetónico;
  - As edificações, no que respeita à implantação e à volumetria, devem adaptar-se à fisiografia de cada parcela de terreno, respeitar os valores naturais, culturais e paisagísticos, e afetar áreas de impermeabilização que não ultrapassem o dobro da área total de implantação;
  - Nas situações referidas na alínea c) do número anterior, deve ser garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia.
6. Na Faixa de Proteção Costeira são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:
- Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
  - Realização de projetos de irrigação ou tratamento de águas residuais e desde que não haja alternativa;
  - Implementação de percursos pedonais, cicláveis, para veículos não motorizados, e equestres, desde que acautelados os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais;
  - Realização de obras de requalificação de empreendimentos turísticos existentes e devidamente licenciados, nomeadamente parques de campismo e caravanismo, acautelando sempre os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais.
7. Na Faixa de Proteção Complementar é permitida a construção de estações de tratamento de águas residuais (ETAR) quando não contrariem os objetivos do POC OMG e tenham em consideração a sensibilidade do meio recetor, desde que devidamente autorizadas nos termos da lei e se revistam de interesse público declarado.

### SUBSECÇÃO III

## ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO – MARGEM

### Artigo 31.º

#### **Identificação e Caracterização**

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

**Regime de Proteção e Salvaguarda**

1. Na Margem, para além do quadro normativo previsto para a Zona Terrestre de Proteção, aplica-se o seguinte:

- a) São admitidas atividades e infraestruturas portuárias, bem como as que com estas sejam compatíveis, na área de jurisdição da Administração do Porto de Aveiro;
- b) São admitidas edificações e infraestruturas previstas em Plano de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios;
- c) As construções existentes que não tenham sido legalmente edificadas devem ser demolidas, salvo se for possível a sua manutenção mediante avaliação pela entidade competente em matéria de domínio hídrico;
- d) Podem ser mantidos os equipamentos ou construções existentes no domínio hídrico localizados fora do solo urbano, desde que se destinem a proporcionar o uso e fruição da Orla Costeira, que se relacionem com o interesse turístico, recreativo, desportivo ou cultural, ou que satisfaçam necessidades coletivas de núcleos urbanos;
- e) Os equipamentos mencionados na alínea anterior podem ser objeto de obras de beneficiação, desde que estas se destinem a melhorar as condições de funcionamento e não existam alternativas viáveis para essa melhoria, devendo ser consultada a Câmara Municipal.

2. Na Margem são interditos os seguintes usos e ocupações:

- a) Equipamentos que não tenham por função o apoio de praia, salvo quando se localizem em solo urbano e cumpram com o disposto na presente Secção;
- b) Abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento, ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento existentes, salvo se associadas às infraestruturas previstas nesta Secção ou se previstas em plano municipal de ordenamento do território em vigor à data da aprovação do POC OMG;
- c) Realização de obras de construção ou de ampliação, com exceção das previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 do presente artigo;
- d) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente;
- e) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;
- f) Circulação de veículos motorizados fora das vias de acesso estabelecidas e além dos limites definidos dos parques e zonas de estacionamento, com exceção dos veículos ligados à prevenção, socorro e manutenção, de acordo com a legislação aplicável, e dos veículos de apoio à pesca desde que devidamente autorizados e no âmbito da atividade do respetivo núcleo piscatório.

#### SUBSECÇÃO IV

### **FAIXAS DE SALVAGUARDA EM LITORAL ARENOSO - FAIXA DE SALVAGUARDA À EROÇÃO COSTEIRA E FAIXA DE SALVAGUARDA AO GALGAMENTO E INUNDAÇÃO COSTEIRA**

Artigo 33.º

#### **Identificação e Caracterização**

1. As faixas de salvaguarda à erosão costeira e ao galgamento e inundações costeiras visam estabelecer regimes de proteção com o objetivo de conter a exposição de pessoas e bens aos riscos de erosão e de galgamento e inundações.
2. São definidas as seguintes faixas de salvaguarda:
  - a) Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira, que corresponde às áreas potencialmente afetadas pela erosão costeira e recuo da linha de costa, sendo o resultado da extrapolação para os horizontes temporais das tendências evolutivas observadas no passado recente, e subdivide-se em:
    - i. Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de Nível I, que corresponde às áreas potencialmente afetadas pela erosão costeira e recuo da linha de costa no horizonte temporal de 50 anos;
    - ii. Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira de Nível II, que corresponde às áreas potencialmente afetadas pela erosão costeira e recuo da linha de costa no horizonte temporal de 100 anos.
  - b) Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira, que corresponde às áreas potencialmente afetadas por galgamentos e inundação costeira resultantes do efeito combinado da cota do nível médio do mar, da elevação da maré astronómica, da sobre-elevação meteorológica e do espraio/galgamento da onda, podendo ainda incluir a subida do nível médio do mar em cenário de alteração climática, e subdivide-se em:
    - i. Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira de Nível I, que corresponde às áreas potencialmente afetadas por galgamentos e inundação costeira no horizonte temporal de 50 anos;
    - ii. Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira de Nível II, que corresponde às áreas potencialmente afetadas por galgamentos e inundação costeira no horizonte temporal de 100 anos.
3. Nas faixas de salvaguarda em perímetro urbano, no que respeita ao regime de edificabilidade, são diferenciadas as seguintes áreas:
  - a) Nível I em frente urbana;
  - b) Nível I, fora da frente urbana;
  - c) Nível II, em perímetro urbano.

## Artigo 34.º

### Regime de Proteção e Salvaguarda

1. As normas de edificabilidade nas Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso aplicam-se cumulativamente com as demais normas previstas para a Zona Terrestre de Proteção, designadamente com as relativas às Faixas de Proteção Costeira e Complementar e à Margem, que constam dos artigos 30.º - Regime de Proteção e Salvaguarda e 32.º - Regime de Proteção e Salvaguarda, do presente regulamento, prevalecendo, na sua aplicação, as regras mais restritivas.
2. Para efeitos de aplicabilidade do disposto nos números seguintes do presente artigo, entende-se por frente urbana a primeira linha de edificações da frente de mar do perímetro urbano.
3. Na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira é interdita:
  - a) A construção de caves abaixo da cota natural do terreno, nas edificações novas;
  - b) A alteração de uso de caves para fins habitacionais, nas edificações existentes.
4. Em Solo Rústico, nas Faixas de Salvaguarda de Nível I, é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, a construção de novas edificações e a ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes, exceto quando se trate de obras de reconstrução e alteração das edificações que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e mobilidade.
5. Em Solo Urbano, nas Faixas de Salvaguarda de Nível 1, nas frentes urbanas:
  - a) São interditas operações de loteamento, obras de urbanização, obras de construção e obras de ampliação das edificações existentes, com exceção de obras de ampliação que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade;
  - b) São permitidas obras de reconstrução ou de alteração das edificações, desde que não originem a criação de caves e de novas unidades funcionais.
6. Em Solo Urbano, nas Faixas de Salvaguarda de Nível 1, fora das frentes urbanas, não são admitidas novas edificações, sendo permitida a ampliação, reconstrução e alteração das edificações já existentes legalmente construídas, nas seguintes condições:
  - a) É interdita a alteração de uso de caves para fins habitacionais;
  - b) É interdito o aumento do número de unidades funcionais;
  - c) É interdita a alteração do uso pré-existente;
  - d) É interdito o aumento da área de implantação;
  - e) Devem ser adotadas soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, nomeadamente:
    - i. A utilização de técnicas e materiais construtivos no exterior dos edifícios resistentes à presença da água;
    - ii. Ao nível do piso térreo das edificações, a previsão de soluções que favoreçam o rápido escoamento das águas;
    - iii. Na pavimentação dos espaços exteriores devem ser utilizados materiais permeáveis;

iv. Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.

7. As licenças concedidas nos termos do número anterior:

- a) São emitidas sob o ónus de não serem imputáveis à Administração quaisquer responsabilidades sobre os titulares ou sobre terceiros, por eventuais danos advindos da operação urbanística seu objeto, nem podendo em caso algum as construções que daí advirem constituírem mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência por parte do Estado ou do Município;
- b) Os alvarás de obras de construção, de ampliação, de reconstrução e de alteração, bem como os respetivos alvarás de utilização, devem mencionar, expressamente, que a operação urbanística se situa em área de risco, não sendo imputáveis à Administração quaisquer responsabilidades por eventuais danos advindos da sua localização, sobre os titulares ou sobre terceiros, e que as mesmas não constituem mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência por parte do Estado ou do Município;
- c) O ónus referido na alínea anterior é comunicado oficiosamente à conservatória do registo predial competente para efeitos de averbamento.

8. Em Solo Urbano, nas Faixas de Salvaguarda Nível 2 são admitidas novas edificações, ampliações, reconstruções e alterações das edificações já existentes legalmente construídas, desde que as edificações ou as áreas urbanas onde estas se localizem integrem soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, nomeadamente:

- a) A utilização de técnicas e materiais construtivos no exterior dos edifícios resistentes à presença da água;
- b) Ao nível do piso térreo das edificações, a previsão de soluções que favoreçam o rápido escoamento das águas;
- c) Na pavimentação dos espaços exteriores devem ser utilizados materiais permeáveis;
- d) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.

9. Exceção do disposto no n.º 4, 5 e 6 do presente artigo:

- a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco;
- b) As operações urbanísticas que se encontrem previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios, bem como instalações com características amovíveis/sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam.

CAPÍTULO IV  
**DO SOLO RÚSTICO**

SECÇÃO I  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 35.º

**Qualificação do Solo Rústico**

1. O solo rústico é aquele que, pela sua reconhecida aptidão, se destina, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, e aquele que não é classificado como urbano.
2. Encontram-se integradas no Solo Rústico as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
  - a) Espaços Agrícolas;
  - b) Espaços Florestais, que se subdividem nas seguintes subcategorias:
    - i. Espaços Florestais de Produção;
    - ii. Espaços Florestais de Proteção;
    - iii. Espaços Mistos de Uso Múltiplo Silvícola com Agrícola Alternado.
  - c) Espaços Naturais e Paisagísticos, que se subdividem nas seguintes subcategorias:
    - i. Espaços Naturais e Paisagísticos de Nível 1;
    - ii. Espaços Naturais e Paisagísticos de Nível 2.
  - d) Espaços de Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos;
  - e) Espaços de Ocupação Turística;
  - f) Espaços para Equipamentos e Infraestruturas;
  - g) Áreas de Edificação Dispersa.

Artigo 36.º

**Condicionalismos em Solo Rústico**

1. Sem prejuízo do disposto nos regimes restritivos próprios e nas disposições específicas definidas para cada uso e categoria de solo, bem como dos parâmetros de edificabilidade definidos para as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) em Solo Rústico, a Câmara Municipal pode autorizar edificações nesta classe de solo desde que a altura máxima das edificações seja de 6,5 metros e dois pisos e sejam dotadas de estacionamento privado dimensionado de acordo com os parâmetros de dimensionamento constantes do anexo I, quando aplicável, com exceção das seguintes situações:
  - a) Casos pontuais resultantes da topografia do terreno;
  - b) Silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas;
  - c) Unidades industriais de transformação dos produtos agrícolas e florestais em que a altura máxima é de 10 metros;

- d) Construções para apoio à atividade agropecuária e florestal, em que a altura máxima é de 7 metros e um piso;
  - e) Equipamentos coletivos na proximidade dos aglomerados, quando o seu elevado grau de consolidação não permita acolher esses equipamentos.
2. Nos Espaços Agrícolas e nos Espaços Florestais, quando seja legalmente admissível a edificação, devem observar-se, ainda, os seguintes condicionamentos, para as novas construções:
- a) O índice de utilização máximo é de 0,10, com exceção das seguintes situações:
    - i. Edificações de apoio à atividade agrícola, florestal, de aquicultura e de exploração de recursos energéticos e geológicos, cujas áreas serão determinadas em função das necessidades da exploração, dependendo de parecer da respetiva entidade de tutela;
    - ii. Instalações pecuárias, cujas regras estão estabelecidas no artigo 41.º - Agropecuárias em Solo Rústico;
    - iii. Ampliação de edificações destinadas à instalação de turismo no espaço rural, turismo de habitação ou instalações de recreio e lazer.
  - b) A área de construção máxima é de 300 m<sup>2</sup>, com exceção das seguintes situações:
    - i. Unidades industriais de carácter agrícola ou florestal: área de construção máxima de 2000 m<sup>2</sup>;
    - ii. Edificações de apoio à atividade agrícola e florestal, cujas áreas serão determinadas em função das necessidades da exploração, dependendo de parecer da respetiva entidade de tutela;
    - iii. Instalações pecuárias, cujas regras estão estabelecidas no artigo 41.º - Agropecuárias em Solo Rústico;
    - iv. Ampliação de edificações legalmente existentes destinadas à instalação de turismo no espaço rural, turismo de habitação ou instalações de recreio e lazer, para as quais se admite área bruta de construção superior, desde que não ultrapasse 25% da área de implantação existente.
  - c) O afastamento das edificações às extremas da propriedade não pode ser inferior a 5 metros, sem prejuízo de distâncias superiores fixadas em legislação especial, nomeadamente às regras definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI);
  - d) Devem ser dotadas de estacionamento privado dimensionado de acordo com os parâmetros de dimensionamento constantes do anexo I, quando aplicável;
  - e) Os acessos não podem ter uma largura superior a 4 metros, executados em materiais que não impermeabilizem o solo;
  - f) Qualquer construção de carácter não agrícola, pecuário ou florestal deve distar mais de 300 metros de instalações pecuárias, valor este que passa para os 50 metros no caso de se tratar de pecuárias caseiras, tal como definido nas regras relativas à instalação de agropecuárias, com exceção das situações referidas no número 2 do artigo seguinte.



3. As ampliações dos edifícios legalmente existentes nos Espaços Agrícolas e Florestais devem respeitar as áreas e as alturas máximas definidas no presente regulamento para as novas construções, consoante os usos a que se destinem, com exceção dos edifícios inseridos em empreendimentos de turismo de habitação e de turismo no espaço rural, e de acordo com as seguintes condições:

- a) A ampliação não pode exceder a altura máxima 6,5 metros e dois pisos;
- b) A área de implantação ampliada não pode exceder 25% da área de implantação da edificação existente;
- c) O afastamento da ampliação aos limites da parcela não pode ser inferior a 3 metros, sem prejuízo das regras definidas no PMDFCI.

#### Artigo 37.º

#### **Edificação Isolada em Solo Rústico**

1. As edificações isoladas para fins habitacionais, quando e nas condições admitidas em regime especial, ou as unidades turísticas enquadradas nas tipologias legais do Turismo no Espaço Rural (TER) e Parques de Campismo e Caravanismo (PCC) se reconhecidos como de natureza, estão sujeitas, cumulativamente, às seguintes condições:

- a) Inserção em propriedade com área não inferior a 3,25 hectares;
- b) As intervenções nas áreas não edificadas do prédio em causa devem, preferencialmente, respeitar e promover os usos dominantes do território em que se inserem;
- c) As infraestruturas são da responsabilidade do proprietário ou do promotor e não podem contribuir para a proliferação das redes públicas de infraestruturas, devendo optar-se por sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas existentes;
- d) Os critérios de edificabilidade devem observar os seguintes parâmetros:
  - i. Habitação, área máxima de construção: 500 m<sup>2</sup>;
  - ii. Outros usos, incluindo turismo no espaço rural (TER) e turismo de habitação (TH), área máxima de construção: 2000 m<sup>2</sup>;
  - iii. Altura da fachada: 7,5 m;
  - iv. Número máximo de pisos: 2 pisos, incluindo pisos semienterrados;
  - v. Os parques de campismo e de caravanismo devem ser localizados fora da faixa costeira e não podem incluir instalações de caráter complementar destinadas a alojamento.

2. Exceciona-se a aplicação das disposições do n.º 1 à construção de infraestruturas ou equipamentos coletivos de iniciativa pública e de inequívoco interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal, não integráveis em solo urbano, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, sem prejuízo das servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente:

- a) Equipamentos sociais desde que assim reconhecidos pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão;
- b) Cemitérios;
- c) Centros de recolha e acolhimento de animais;
- d) Quartel dos Bombeiros e Serviço Municipal de Proteção Civil;
- e) Estaleiros, oficinas e armazéns municipais;
- f) Estações de tratamento de águas e esgotos;
- g) Estações de tratamento ou de transferência de Resíduos Sólidos Urbanos;
- h) Subestações elétricas;
- i) Reservatórios de água;
- j) Estações elevatórias de águas de abastecimento e ou de águas residuais;
- k) Parques eólicos, fotovoltaicos ou outras infraestruturas de produção de energias renováveis.

#### Artigo 38.º

##### **Obras de Conservação, Alteração e Ampliação de Construções Existentes**

1. Sem prejuízo do regime específico da faixa costeira e das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de conservação, alteração e de ampliação de construções preexistentes, com uma estrutura edificada e volumetricamente definida, para fins de interesse público, designadamente, de instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação ou outros, para a instalação de empreendimentos de turismo no espaço rural (TER), turismo de habitação (TH) ou para equipamentos de utilização coletiva para estabelecimentos de restauração ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rústico.
2. As obras de conservação, alteração e ampliação têm como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade, funcionamento e habitabilidade dos edifícios.
3. As obras referidas no número 1 do presente artigo devem, ainda, cumprir os seguintes requisitos:
  - a) Garantir a integração paisagística nas formas e escala do relevo na paisagem rural;
  - b) Não implicar aumento do número de pisos preexistentes;
  - c) Adotar ou criar infraestruturas através de sistemas autónomos ambientalmente sustentáveis, se não for possível, em termos economicamente viáveis, a ligação às redes públicas de infraestruturas;
  - d) O total edificado, incluindo a ampliação, não pode exceder 300 m<sup>2</sup> de área de construção para fins habitacionais e 500 m<sup>2</sup> de área de construção para outros fins, com exceção dos empreendimentos de turismo no espaço rural (TER) em que se admite uma área máxima de 2000 m<sup>2</sup>, cumulativas no caso de coexistirem utilizações, podendo o edificado vir a atingir a área máxima de 2800m<sup>2</sup>, com respeito, às áreas máximas de cada uma das utilizações indicadas (habitação, TER e/ou outros fins);
  - e) Para efeitos da alínea anterior, quando a preexistência tenha área superior, considera-se esse valor como área limite;

- f) Pode ser excepcionado o cumprimento de algum ou alguns dos requisitos previstos no número anterior quando as obras previstas no presente artigo tenham por objeto e cumpram cumulativamente as seguintes condições:
- i. Equipamento de utilização coletiva de reconhecido interesse público, como tal reconhecido pela Assembleia Municipal;
  - ii. Obras que comprovadamente decorram de necessidade ou de imposição legal, atestada pela entidade competente em razão da matéria no âmbito do equipamento em questão, e sem as quais se inviabilizaria a continuidade da sua exploração ou conformidade, face ao necessário ou legalmente imposto.

#### Artigo 39.º

##### **Afastamentos e Delimitações**

1. O afastamento mínimo dos edifícios ao eixo das vias é de:
  - a) Em Estradas municipais: 8 m;
  - b) Em Caminhos municipais: 7 m.
2. O afastamento mínimo dos muros ao eixo das vias é de:
  - a) Em Estradas municipais: 5 m;
  - b) Em Caminhos municipais: 4 m.
3. A vedação dos lotes e parcelas recorre a dispositivos ligeiros podendo estes ser dissimulados através de espécies arbóreas e/ou arbustivas.
4. A utilização de muros em alvenaria, betão ou outros materiais pesados restringe-se a frentes ou entradas que confinem com arruamentos numa altura máxima de 1,10 m.

#### Artigo 40.º

##### **Estabelecimentos Hoteleiros Isolados**

1. São admitidos estabelecimentos hoteleiros isolados, classificados como hotéis de categoria não inferior a 3 estrelas e pousadas, não fracionáveis em propriedade horizontal, desde que respeitem as seguintes condições:
  - a) Área mínima da propriedade: 0,5 hectares;
  - b) Densidade de ocupação máxima: 12 camas por hectare, com um máximo de 160 camas;
  - c) Edificação concentrada: no caso de não se concretizar através de um único edifício, deve garantir-se a sua concentração numa área não superior a 10 % da área total da parcela afeta;
  - d) Número máximo de pisos: dois, podendo ser excepcionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;

- e) Preferencialmente associadas a uma temática específica que contribuam para a valorização económica e ambiental da área respetiva, tais como turismo de saúde, de desporto, cinagético, de natureza, turismo social, educativo e cultural entre outras, em função da unidade territorial em que se inserem, dos valores paisagísticos e ambientais da envolvente e das valências existentes ou a criar;
  - f) Regime de implantação: sujeito a contratualização com o município.
2. O desenvolvimento de estabelecimentos hoteleiros isolados deve observar o disposto no artigo 37.º - Edificação Isolada em Solo Rústico, do presente regulamento.

#### Artigo 41.º

#### **Agropecuárias em Solo Rústico**

1. É admitida a instalação e laboração de detenções caseiras desde que observem as seguintes disposições:
- a) Se localizem em terrenos não abrangidos por servidão ou restrição de utilidade pública que restrinjam a sua instalação e em aglomerados urbanos;
  - b) Se localizem a mais de 50 metros de captações ou cursos de água;
  - c) Sejam asseguradas as condições mínimas de salubridade;
  - d) No caso de instalações de suinicultura, possuam fossas estanques, com tempo de retenção adequado, acessíveis da via pública para esvaziamento periódico;
  - e) Altura máxima das construções: 6,5 m;
  - f) Área máxima de construção: 250 m<sup>2</sup>.
2. É admitida a instalação e laboração de novas instalações pecuárias que tenham um número de animais superior ao indicado para as pecuárias caseiras, desde que satisfaçam todos os requisitos legais exigidos para a atividade e observem, ainda, as seguintes disposições:
- a) Se localizem em terrenos não abrangidos por servidão ou restrição de utilidade pública que restrinjam a sua instalação e em aglomerados urbanos;
  - b) Disponha de bons acessos rodoviários e se localize, sem prejuízo do disposto em legislação específica:
    - i. A mais de 200 metros de periferia de instalações de produção do mesmo tipo já existentes, bem como de matadouros, oficinas de preparação de carnes e outros produtos de origem animal, fábricas de alimentos compostos para animais e estações de tratamento de águas residuais que não sejam as da própria exploração ou centro de agrupamento de animais, bem como de locais de captação de água ou nascentes caso nestas não de tenha definido o respetivo perímetro de proteção, estação de tratamento de águas, imóveis ou ocorrência com valor cultural, classificado ou proposto para classificação e fora do seu campo visual;
    - ii. A mais de 200 metros de áreas urbanizadas, urbanizáveis e de empreendimentos turísticos.
  - c) No que respeita às explorações já existentes, as distâncias referidas nas alíneas anteriores podem ser alteradas quando as condições topográficas do local ou outras

circunstâncias o aconselharem ou permitirem, desde que, após exame direto das direções regionais do ambiente, de agricultura e da saúde da respetiva área de implantação e emissão do respetivo parecer, se considere estar satisfeitas as exigências de defesa sanitária, de saúde e bem-estar das populações que se pretendem assegurar;

- d) Sem prejuízo do disposto em legislação específica, a sua implantação deve satisfazer os seguintes requisitos:
- i. Afastamento mínimo das instalações em relação ao eixo das vias públicas: 25 metros;
  - ii. Afastamento mínimo das construções às extremas do prédio, não confinantes com vias públicas: 5 metros, sem prejuízo das regras definidas no PMDFCI;
  - iii. Altura máxima das construções medida à platibanda ou beirado: 6,5 metros;
  - iv. Número máximo de pisos: 1;
  - v. Constituição de zonas verdes de proteção com uma faixa mínima de 5 metros em torno do perímetro construído.

#### Artigo 42.º

### **Rede de Defesa da Floresta Contra Incêndios**

Nas áreas inseridas na Rede de Defesa da Floresta contra Incêndios, definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI), o uso do solo está condicionado ao regime previsto no Sistema Nacional de Defesa da Floresta contra Incêndios (SNDFCI) e às regras definidas no PMDFCI.

#### SECÇÃO II

### **DOS ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO**

#### Artigo 43.º

### **Identificação**

1. Os Espaços Agrícolas de Produção integram as áreas do território municipal particularmente vocacionados para o uso agrícola destinando-se, para além da preservação do equilíbrio ecológico e da valorização paisagística, à promoção da produção agrícola e de atividades associadas a estas.
2. As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços integradas nesta categoria são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias, da legislação em vigor aplicável e dos instrumentos de gestão específicos a que estão ou venham a estar eventualmente vinculadas.

## Artigo 44.º

### **Condições de Ocupação**

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destas áreas a salvaguarda da capacidade produtiva máxima do solo e a manutenção do seu uso agrícola assegurando, todavia, a sua qualidade ambiental e paisagística.
2. Admite-se, ainda, o uso florestal com a plantação de espécies adequadas às condições edafoclimáticas locais.
3. São usos compatíveis com os Espaços Agrícolas:
  - a) As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias, florestais, de aquicultura ou de recursos energéticos e geológicos, incluindo a habitação destinada a titulares das respetivas explorações;
  - b) Os empreendimentos de turismo no espaço rural e os empreendimentos de turismo de habitação;
  - c) As indústrias de transformação de produtos agrícolas, pecuários, de aquicultura ou florestais e armazenagem diretamente ligadas aos usos dominantes e nos termos da legislação aplicável;
  - d) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias.
4. As edificações passíveis de incluir nos usos mencionados no número anterior devem observar o disposto nos artigos 36.º - Condicionalismos em Solo Rústico, e 37.º - Edificação Isolada em Solo Rústico, do presente regulamento.

## SECÇÃO III

### **DOS ESPAÇOS FLORESTAIS**

## Artigo 45.º

### **Identificação**

1. Os Espaços Florestais integram as áreas do território municipal particularmente vocacionados para o uso florestal destinando-se, para além da preservação do equilíbrio ecológico e da valorização paisagística, à promoção da produção florestal e de atividades associadas a estas.
2. As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços integradas nesta categoria são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias, da legislação em vigor aplicável e dos instrumentos de gestão específicos a que estão ou venham a estar vinculadas.
3. Os Espaços Florestais integram as seguintes subcategorias:
  - a) Espaços Florestais de Proteção, constituídos por solos de usos ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem fatores de risco de erosão ou por exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, sendo que estas áreas englobam o espaço

florestal público que abrange a Mata Nacional das Dunas da Gafanha e parte da antiga Colónia Agrícola a norte da Estrada da Mota, bem como os espaços florestais privados abrangidos pelo corredor ecológico definido no PROF do Centro Litoral, e encontram-se delimitados nas Plantas de Ordenamento e de Condicionantes;

- b) Espaços Florestais de Produção, constituídos por áreas em que as características edáficas e topográficas permitem o desenvolvimento de práticas silvícolas, sem condicionantes particulares;
- c) Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado, constituídos por solos de uso múltiplo agrícola e florestal, onde se desenvolvem atividades agro-silvopastoris, agrícolas e silvícolas alternadas e funcionalmente complementares.

#### Artigo 46.º

### **Espaços Florestais de Proteção**

1. Nos Espaços Florestais de Proteção deve assegurar-se a manutenção do coberto vegetal, valorizando as espécies autóctones sempre que as características edafoclimáticas o permitam.
2. Nos Espaços Florestais de Proteção são considerados os modelos de silvicultura direcionados para a proteção e recuperação do equilíbrio ecológico, para a proteção da rede hidrográfica e para a condução e restauração de povoamentos nas galerias ripícolas, bem como para a conservação de recursos genéticos com o objetivo de gestão da manutenção da diversidade genética dos povoamentos florestais., de acordo com o PROF do Centro Litoral.
3. São usos compatíveis com os Espaços Florestais de Proteção:
  - a) Os empreendimentos de turismo no espaço rural e os empreendimentos de turismo de habitação;
  - b) Parques de campismo e caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias.
4. As edificações passíveis de incluir nos usos mencionados no número anterior deve observar o disposto nos artigos 36.º - Condicionalismos em Solo Rústico, e 37.º - Edificação Isolada em Solo Rústico, do presente regulamento, bem como as regras definidas no PMDFCI.

#### Artigo 47.º

### **Espaços Florestais de Produção**

1. Os Espaços Florestais de Produção destinam-se ao aproveitamento do potencial produtivo, estando sujeitas às restrições que resultam da lei e nomeadamente as constantes do PROF-CL.
2. São usos complementares dos Espaços Florestais de Produção a exploração e produção pecuária ou de recursos geológicos.

3. São usos compatíveis com os Espaços Florestais de Produção os definidos no artigo 44.º - Condições de Ocupação.
4. As edificações passíveis de incluir nos usos mencionados no número anterior devem observar o disposto nos artigos 36.º - Condicionalismos em Solo Rústico, e 37.º - Edificação Isolada em Solo Rústico, do presente regulamento bem como as regras definidas no PMDFCI.

#### Artigo 48.º

##### **Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado**

1. Os Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado destinam-se ao uso agrícola e florestal, ocupados quer por sistemas agro-silvopastoris quer por usos agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares.
2. São usos compatíveis com os Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado os definidos no artigo 43.º - Identificação, relativo aos Espaços Agrícolas.
3. As edificações passíveis de incluir nos usos mencionados no número anterior devem observar o disposto nos artigos 36.º - Condicionalismos em Solo Rústico, e 37.º - Edificação Isolada em Solo Rústico, do presente regulamento, bem como as regras definidas no PMDFCI.

#### SECÇÃO IV

##### **ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS**

#### Artigo 49.º

##### **Objetivo**

Os Espaços Naturais são espaços com alta sensibilidade natural que, além de constituírem uma dimensão física fundamental na caracterização do povoamento e do seu ordenamento, imprescindível à sustentabilidade de um sistema territorial em constante mutação, representam também um valioso recurso, com valor intrínseco e de usufruto para toda a comunidade.

#### Artigo 50.º

##### **Ocupações e Utilizações Interditas**

Nos Espaços Naturais é interdita:

- a) A expansão ou abertura de novas explorações de inertes;
- b) A instalação de lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
- c) A prática de campismo ou caravanismo;



- d) A colocação de painéis publicitários, à exceção dos que publicitem mensagens que apelem à proteção e preservação dos recursos naturais e da paisagem urbana e à sua utilização sustentada, efetuados ou propostos por entidades de reconhecido valor pela sua atividade desenvolvida nos domínios mencionados e após decisão da Câmara Municipal, bem como todos os demais que se integrem nas situações previstas no artigo 25.º do Regulamento de Gestão das Praias Marítimas do troço Ovar-Marinha Grande.

#### Artigo 51.º

#### **Identificação**

Os Espaços Naturais subdividem-se, consoante o nível funcional de proteção, nas seguintes subcategorias:

- a) Espaços Naturais e Paisagísticos de Nível 1: Orla Costeira, Ria, Faixas de Proteção e Lagoa das Ervas;
- b) Espaços Naturais e Paisagísticos de Nível 2: Salgado Sul.

#### Artigo 52.º

#### **Espaços Naturais e Paisagísticos de Nível 1**

1. Os Espaços Naturais de Nível 1 englobam a Orla Costeira, Ria e Faixas de Proteção e Lagoa das Ervas, constituindo espaços de alta sensibilidade natural onde deve ser salvaguardado o equilíbrio biofísico e os valores do património cultural, faunístico e florístico.
2. Os usos permitidos nos Espaços Naturais de Nível 1 obedecem ao disposto na legislação aplicável ao regime da REN e ao estabelecido no presente artigo.
3. Os Espaços Naturais de Nível 1 são *non aedificandi*, não sendo permitidas quaisquer novas construções, de carácter definitivo ou precário, sem prejuízo do disposto no regime da REN.
4. Excetuam-se do disposto no número anterior:
  - a) A execução de obras de alteração de edifícios legalmente existentes, admitindo-se ampliação até 20% da área bruta de construção existente, sem aumento do número de pisos;
  - b) A construção de infraestruturas de reconhecido interesse municipal sem localização alternativa viável;
  - c) A execução de novas aquiculturas, a recuperação e ampliação de aquiculturas existentes e a construção de estruturas necessárias ao seu funcionamento;
  - d) A construção de equipamentos e apoios de praia, desde que previstos em Plano de Intervenção das Praias;
  - e) A construção de instalações de vigilância e combate a fogos florestais.

5. Para efeito da alínea c) do número 4 do presente artigo, aplicam-se as regras definidas na alínea c) do n.º 4 do artigo seguinte.
6. Para efeito da alínea d) do número 4 do presente artigo, as novas construções só podem ter um piso e devem ser executadas com materiais perecíveis.
7. Na Orla Costeira podem executar-se obras de proteção costeira, sempre que existam situações de risco comprovadas, devendo as mesmas estar condicionadas a parecer e licenciamento das entidades com tutela na zona.
8. A instalação de equipamento de apoio às praias lagunares e cais de acostagem, identificados na Planta de Ordenamento, obedece ao previsto na legislação aplicável.

### Artigo 53.º

#### **Espaços Naturais e Paisagísticos de Nível 2**

1. Os Espaços Naturais de Nível 2 englobam a zona de Salgado Sul e são espaços de alta sensibilidade natural onde deve ser salvaguardado o equilíbrio biofísico, representando um valioso recurso imprescindível à sustentabilidade do sistema territorial.
2. Aos Espaços Naturais de Nível 2 aplica-se o regime da REN e o estabelecido no presente artigo.
3. Os Espaços Naturais de Nível 2 são *non aedificandi*, não sendo permitidas quaisquer novas construções, de carácter definitivo ou precário, sem prejuízo do disposto no regime da REN.
4. Excetua-se do disposto no número anterior:
  - a) A execução de obras de alteração de edifícios legalmente existentes, admitindo-se ampliação até 20 % da área bruta de construção existente, sem aumento do número de pisos;
  - b) A construção de infraestruturas de reconhecido interesse municipal sem localização alternativa viável;
  - c) A execução de novas aquiculturas, a recuperação e ampliação de aquiculturas existentes e a construção de estruturas necessárias ao seu funcionamento, com as seguintes regras:
    - i. A reconstrução e reparação dos muros das marinhas deve utilizar, preferencialmente, materiais tradicionais, sendo obrigatoriamente revestidos com torrão, terra ou lama com vegetação holófitica, bem como madeira e alvenaria seca de pedra;
    - ii. As vedações devem utilizar postes de madeira, com o máximo de 1,80 m de altura, que sirvam de apoio a fiadas de arame liso ou a rede de malha larga;
    - iii. As edificações devem ser executadas com materiais perecíveis, com cobertura de telha de barro em cor natural ou segundo a construção tradicional do salgado; em

- alternativa, podem ser executadas em alvenaria desde que exteriormente rebocada e pintada de branco, com cobertura de telha de barro em cor natural;
- iv. Os esgotos domésticos devem ficar ligados à rede de saneamento urbano ou a fossa séptica, ligada a trincheira de infiltração, devidamente dimensionada;
  - v. A rede elétrica só pode ser executada através de cabos subterrâneos;
  - vi. A rede viária a ser executada deve ser em terra batida ou com “tout-venant” e assegurar a circulação apenas num sentido, com baias de cruzamento se as distâncias forem grandes.
- d) A construção de instalações de vigilância e combate a fogos florestais.

## SECÇÃO V

### EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS

Artigo 54.º

#### Identificação

1. Os Espaços Afetos à Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos destinam-se:
  - a) À exploração de inertes e instalação dos necessários equipamentos, nas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento;
  - b) À instalação de unidades de transformação que visam a produção de energia elétrica proveniente de fontes renováveis que, pelas suas características, não podem ter expressão na Planta de Ordenamento;
  - c) À instalação de estabelecimentos industriais que visem a valorização dos produtos extraídos.
2. Os projetos de licenciamento devem assegurar a minimização dos impactes ambientais e a recuperação paisagística após o término da atividade nos termos da legislação em vigor aplicável, devendo a construção observar o disposto nos artigos 37.º - Edificação Isolada em Solo Rústico, e 38.º - Obras de Conservação, Alteração e Ampliação de Construções Existentes, do presente regulamento.

## SECÇÃO VI

### ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 55.º

#### Identificação

1. Os Espaços de Ocupação Turística em Solo Rústico, delimitados na Planta de Ordenamento, compreendem:
  - a) O Parque de Campismo da Costa Nova;

- b) O Parque de Campismo da Gafanha da Nazaré;
  - c) A Marina da Barra;
  - d) A Quinta da Boavista.
2. As regras de edificabilidade nos espaços referidos nas alíneas a) e b) são as definidas no artigo 37.º - Edificação Isolada em Solo Rústico, do presente regulamento.
3. Os espaços referidos nas alíneas c) e d) serão objeto de elaboração de Plano de Pormenor (PP).

## SECÇÃO VII

### ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

Artigo 56.º

#### Identificação

1. Os Espaços para Equipamentos e Infraestruturas em Solo Rústico correspondem às parcelas afetas à instalação de equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas de interesse público e utilização coletiva, de carácter público, associativo ou privado.
2. Estes espaços, delimitados na Planta de Ordenamento, bem como outros, em todo o município, não passíveis de representação nesta Planta, compreendem:
- a) O Relvado da Costa Nova;
  - b) O Jardim Oudinot;
  - c) O Parque Desportivo da Gafanha da Nazaré;
  - d) O Parque Desportivo da Gafanha da Encarnação;
  - e) O cemitério da Gafanha da Encarnação;
  - f) A estação de tratamento de águas residuais (ETAR) da SIMRIA, na Gafanha da Encarnação;
  - g) O Parque Desportivo da Gafanha do Carmo;
  - h) O Cemitério da Gafanha do Carmo;
  - i) O Parque da Carreira, na Gafanha de Aquém;
  - j) O Campo de Futebol da Vista Alegre;
  - k) O Recinto da Feira da Vista Alegre;
  - l) O Parque da Vista Alegre;
  - m) O Parque d' Água Fria.
3. Qualquer intervenção no Parque Desportivo da Gafanha do Carmo, inserido na Mata das Dunas da Gafanha sujeita ao regime florestal total, carece de prévia autorização da respetiva entidade gestora.

4. É permitida a implantação em Solo Rústico de equipamentos não integráveis nas áreas urbanizadas ou urbanizáveis, ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente:

- a) Cemitérios;
- b) Estações de tratamento de águas e esgotos;
- c) Estações de tratamento ou de transferência de Resíduos Sólidos Urbanos;
- d) Subestações elétricas;
- e) Reservatórios de água;
- f) Estações elevatórias de águas de abastecimento e/ou de águas residuais;
- g) Parques eólicos ou outras infraestruturas de produção de energias renováveis;
- h) Equipamentos de utilização coletiva de uso social e desportivo, na proximidade dos aglomerados, quando o seu elevado grau de consolidação não permita acolher esses equipamentos, devendo ser respeitados os parâmetros de edificabilidade definidos para a categoria de espaço em que se integra;
- i) Parques de merendas;
- j) Percursos/trilhos pedestres;
- k) Mobiliário urbano de apoio às estruturas pedonais;
- l) Outros equipamentos de desporto e lazer que sejam considerados determinantes para a concretização da estratégia de desenvolvimento do Município.

## SECÇÃO VIII

### ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 57.º

#### Identificação

1. As Áreas de Edificação Dispersa correspondem a áreas de edificação pouco concentrada, estruturada ao longo da rede viária existente, ou apoiada em arruamentos exíguos que derivam da rede viária estruturante.
2. Nestas áreas, numa ótica de sustentabilidade, deve ser garantida a contenção da edificação, o ordenamento e a infraestruturização do território, assegurando os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, se necessário recorrendo-se a sistemas autónomos.
3. As Áreas de Edificação Dispersa encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento, correspondendo a quatro áreas edificadas com construções de génese ilegal localizadas na Gafanha do Carmo (Rua de João Marques), na Gafanha da Nazaré (Rua do Complexo Desportivo, junto à A25) e em Ílhavo (Lugar do Outeiro e Beco da Patacoa).

## Artigo 58.º

### **Uso e Ocupação do Solo**

1. Nas áreas de edificação dispersa coexistem usos associados à habitação, atividade agrícola e florestal entre outros, sendo que o regime de edificabilidade visa a legalização das construções existentes e a colmatação de vazios, numa lógica de contenção da edificação, devendo ser salvaguardados os valores paisagísticos e ambientais presentes e mantida a produção agrícola e florestal.
2. Nas áreas de edificação dispersa, são usos dominantes:
  - a) Habitação unifamiliar, incluindo anexos;
  - b) Instalações de apoio à atividade agrícola e florestal.
3. Nas áreas de edificação dispersa é permitida a legalização de edificações existentes à data da publicação do Plano, desde cumpram os parâmetros estabelecidos no artigo seguinte.

## Artigo 59.º

### **Regime de Edificabilidade**

1. Os critérios de edificabilidade para esta categoria de espaço devem observar os seguintes parâmetros:
  - a) Índice máximo de implantação – 0,30;
  - b) Índice máximo de construção – 0,50;
  - c) Número máximo de pisos – 2.

## CAPÍTULO V

### **DO SOLO URBANO**

#### SECÇÃO I

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

## Artigo 60.º

### **Perímetros Urbanos**

Os Perímetros Urbanos englobam o Solo Urbano e os Espaços Verdes.

## Artigo 61.º

### **Cedências e Compensações**

1. Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos a reverter para o domínio municipal, público ou privado, no âmbito do licenciamento e apresentação de comunicações prévias das operações de loteamento ou das edificações com impacte semelhante a um loteamento e bem ainda as de impacte urbanístico relevante, são os constantes no anexo I do presente Regulamento.
2. As áreas de cedência podem ser, total ou parcialmente, dispensadas, em casos devidamente justificados, de acordo com a seguinte tipificação:
  - a) Desnecessidade de área destinada a infraestruturas viárias públicas, nomeadamente no que respeita a lotes confinantes com vias públicas pré-existentes que lhes assegurem acesso rodoviário e pedonal;
  - b) Desnecessidade de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou a equipamentos, nomeadamente porque as respetivas funções podem ser asseguradas por áreas de domínio público já existentes nas proximidades da operação urbanística, destinadas àqueles fins;
  - c) Inviabilidade, pela sua reduzida dimensão ou configuração, das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou a equipamentos exigíveis por aplicação dos parâmetros estabelecidos no anexo I do presente Regulamento;
  - d) Manifesta impossibilidade de uma correta inserção urbanística das áreas verdes e de utilização coletiva ou a equipamentos, tendo em conta as características físicas e funcionais do espaço envolvente da operação urbanística, de acordo com os critérios estabelecidos no RMUE.
3. Em caso de dispensa, total ou parcial, da cedência de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou a equipamentos, a não cedência deve ser compensada em numerário ou em espécie, nos termos definidos no Regulamento Municipal de Taxas e Outras Receitas de Ílhavo (RMTOR).

## Artigo 62.º

### **Proteção dos Equipamentos Educativos**

As novas edificações a implantar junto de equipamentos educativos, previstos ou existentes, devem manter os seguintes afastamentos relativamente ao perímetro afeto aos mesmos:

- a) Edifícios com 3 ou mais pisos: 12 m;
- b) Edifícios com 1 ou 2 pisos: 3 m.

SECÇÃO II  
**SOLO URBANO**

SUBSECÇÃO I  
**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 63.º

**Identificação**

1. O Solo Urbano compreende o solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou pelo presente Plano à urbanização e à edificação, assim como os solos urbanos afetos à Estrutura Ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.
2. O Solo Urbano, consoante o seu uso, divide-se nas seguintes cinco categorias:
  - a) Espaços Centrais;
  - b) Espaços Habitacionais;
  - c) Espaços de Uso Especial;
  - d) Espaços de Atividade Económicas;
  - e) Espaços Verdes.

Artigo 64.º

**Compatibilidade de Usos e Atividades**

1. Os Espaços Centrais e os Espaços Habitacionais correspondem a espaços mistos com predominância da função habitacional, sendo permitidas atividades complementares e outros usos compatíveis com a função dominante.
2. Consideram-se usos ou atividades compatíveis com a função dominante os que respeitam as condições referidas no artigo 13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, do presente regulamento.



SUBSECÇÃO II  
**ZONAS INUNDÁVEIS**

Artigo 65.º

**Identificação**

As Zonas Inundáveis no interior dos perímetros urbanos estão delimitadas na Planta de Ordenamento e correspondem às áreas atingidas pela cheia com período de retorno de 100 anos ou à maior cheia conhecida.

Artigo 66.º

**Regime**

1. Qualquer ação de edificação ou demolição em zonas inundáveis, carece de autorização/parecer prévio da APA, I.P..
2. É permitida a conservação e reconstrução de edifícios preexistentes, licenciados nos termos legalmente exigidos.
3. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é interdita a realização de novas construções ou a execução de obras suscetíveis de constituir obstrução à livre circulação das águas, com exceção de:
  - a) Construções que correspondam à substituição de edifícios existentes, licenciados nos termos legalmente exigidos, a demolir;
  - b) Obras de ampliação ou obras de construção precedidas de demolição e que visem exclusivamente retificações volumétricas e alinhamento de fachadas e/ou com a cêrcea dominante;
  - c) Edificações que constituam complemento indispensável de outras já existentes e devidamente licenciadas, bem como ampliação de edifícios com vista ao estabelecimento de condições de habitabilidade mínima, nomeadamente de necessidades básicas de acessibilidade, segurança e salubridade consagradas legalmente;
  - d) Construções que correspondam à colmatação de espaços vazios na malha urbana consolidada;
  - e) Equipamentos e apoios às zonas de recreio e lazer, bem como infraestruturas associadas, desde que sejam estruturas ligeiras e não exista localização alternativa.
4. Nas áreas delimitadas como zonas inundáveis na Planta de Ordenamento é ainda interdita:
  - a) A construção de edifícios sensíveis, nos termos do Regime Jurídico da Avaliação e Gestão dos Riscos de Inundação, designadamente, equipamentos hospitalares e de saúde, escolares, lares de idosos, de reclusão, edifícios com importância na gestão de

emergência e de socorro, armazenamento de produtos perigosos e poluentes, estabelecimentos industriais abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, estabelecimentos industriais perigosos que estejam obrigados por lei ao dever de notificação e à apresentação de um relatório de segurança, bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações;

- b) A construção de caves, qualquer que seja a utilização prevista;
  - c) A criação de novas unidades funcionais, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
  - d) A alteração de uso, sempre que à mesma esteja associada o aumento de risco;
  - e) A instalação de usos e ações passíveis de comprometer o estado das massas de água;
  - f) A execução de aterros que possam agravar o risco de inundação;
  - g) A destruição do revestimento vegetal, e a alteração do relevo natural, com exceção da prática de culturas tradicionalmente integradas em explorações agrícolas e das ações que visem o controlo das cheias e a infiltração das águas, bem como do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
  - h) Qualquer ação que conduza à alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas, com exceção do estritamente necessário à instalação das ações previstas no ponto 3;
  - i) A realização de intervenções suscetíveis de aumentar o risco de inundação.
5. Nas zonas inundáveis, desde que legal e tecnicamente fundamentado, e sem prejuízo dos restantes pontos do presente artigo, são passíveis de aceitação:
- a) As ações que tenham como objetivo o controlo de cheias e a infiltração das águas;
  - b) A construção de infraestruturas de saneamento e da rede elétrica;
  - c) A implantação de infraestruturas indispensáveis ou a realização de obras de correção hidráulica, bem como de instalações adstritas a aproveitamento hidroagrícola e hidroelétrico;
  - d) A realização de obras hidráulicas, de infraestruturas viárias, portuárias e de recreio, e estacionamento, de manifesto interesse público;
  - e) A abertura de trilhos e caminhos pedonais/ cicláveis, incluindo pequenas estruturas de apoio;
  - f) Outras ações que cumpram o disposto no ponto seguinte.
6. A realização das ações previstas nos números anteriores fica condicionada à observância cumulativa dos seguintes princípios gerais e condições:
- a) Seja demonstrada a inexistência de alternativa de localização;
  - b) Seja comprovada a eliminação ou o desagravamento do risco para pessoas e bens e da afetação dos valores e recursos naturais a preservar;

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

SUBSECÇÃO III  
**ESPAÇOS CENTRAIS**

Artigo 67.º

**Identificação**

1. Os Espaços Centrais destinam-se a desempenhar funções de centralidade para o conjunto do aglomerado urbano, com concentração de atividades terciárias e funções habitacionais.
2. Estes espaços integram:
  - a) Espaço Central ILH, correspondente ao Núcleo Histórico de Ílhavo;
  - b) Espaço Central GN, correspondente à Gafanha da Nazaré;
  - c) Espaço central GE, correspondente à Gafanha da Encarnação;
  - d) Espaço Central GC, correspondente à Gafanha do Carmo.

Artigo 68.º

**Condições de Ocupação**

1. Nos Espaços Centrais são permitidos os seguintes usos:
  - a) Habitação;
  - b) Comércio;
  - c) Serviços;
  - d) Equipamentos de utilização coletiva;
  - e) Empreendimentos turísticos.
2. São ainda usos compatíveis com os Espaços Centrais as atividades industriais passíveis de enquadramento em espaço urbano nos termos da legislação em vigor e desde que observem as condições de incompatibilidade referidas no artigo 13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, do presente regulamento.

Artigo 69.º

**Regime de Edificabilidade**

1. Nos Espaços Centrais devem ser respeitadas as regras de edificabilidade definidas para os Espaços Habitacionais em que se integram, com exceção do índice de impermeabilização que poderá ter um aumento de 0.10.
2. Nestes espaços, deve ser privilegiado o uso de materiais resistentes à propagação do fogo.

SUBSECÇÃO IV  
**ESPAÇOS HABITACIONAIS**

Artigo 70.º

**Identificação**

1. Os Espaços Habitacionais são áreas consolidadas ou em vias de consolidação, ocupadas predominantemente com funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a função dominante, conforme definido no artigo 13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, do presente regulamento.
2. Estes espaços integram:
  - a) Espaços Habitacionais de Nível 1;
  - b) Espaços Habitacionais Nível 2;
  - c) Espaços Habitacionais de Nível 3.

Artigo 71.º

**Regime de Edificabilidade nos Espaços Habitacionais de Nível 1**

1. Operações de Loteamento:
  - a) É permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e empreendimentos turísticos, respeitando os parâmetros de edificabilidade dominantes na envolvente, exceto por razões de integração urbanística devidamente fundamentadas, devendo ser sempre cumpridos os seguintes limites:
    - i. Cidade de Ílhavo, Praia da Barra e Costa Nova:
      - i1. Densidade habitacional máxima: 80 fogos/ha;
      - i2. Índice máximo de ocupação: 0.5;
      - i3. Índice máximo de utilização: 1.5;
      - i4. Índice máximo de impermeabilização: 0.85;
      - i5. Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 5.
    - ii. Gafanha da Nazaré e Gafanha da Encarnação norte:
      - ii1. Densidade habitacional máxima: 50 fogos/ha;
      - ii2. Índice máximo de ocupação: 0.3;
      - ii3. Índice máximo de utilização: 1;
      - ii4. Índice máximo de impermeabilização: 0.80;
      - ii5. Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 4.

- iii. Estacionamento privado mínimo: de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
- iv. Estacionamento público: de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I, com exceção das situações em que o promotor da operação urbanística demonstre que o cumprimento deste parâmetro não é tecnicamente viável.

## 2. Obras de construção:

- a) É permitida a realização de obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração de edifícios em parcelas existentes, parcelas resultantes de destaque ou de emparcelamento, bem como em lotes resultantes de operação de loteamento, de acordo com os seguintes parâmetros:
  - i. A edificação principal deve implantar-se na parcela inserida em Espaço Habitacional de Nível 1, com 40 metros de profundidade medida a partir do alinhamento do muro de vedação ou da fachada principal da edificação quando esta confinar com o espaço público;
  - ii. Os alinhamentos, recuos, número de pisos, cérceas, tipologias de implantação e de usos da edificação são os definidos de acordo com os mesmos parâmetros dominantes na envolvente, exceto por razões de integração urbanística devidamente fundamentadas, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos que excedam a altura, alinhamento e restantes características dominantes do conjunto;
  - iii. É obrigatória a existência de estacionamento automóvel privado de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
  - iv. É obrigatória a criação de estacionamento público, de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
  - v. Excetuam-se da obrigatoriedade referida nas alíneas c) e d) do presente artigo, os edifícios integrados em zonas densamente edificadas e comprometidas, quando o promotor da operação urbanística demonstre que o cumprimento destes parâmetros não é tecnicamente viável;
- b) Se forem construídos anexos, devem respeitar as seguintes regras:
  - i. Só podem ter um piso;
  - ii. A altura máxima é de 3.5 m, podendo ser excedida em situações de encosto a edifício preexistente ou devidamente justificadas em função da necessidade demonstrada de utilização, até ao máximo de 4,5;
  - iii. A percentagem de ocupação não deve exceder 20% da área da parcela inserida em Espaço Habitacional de Nível 3, com 40 metros de profundidade medida de acordo com o definido no artigo 10.º - Determinação da Edificabilidade de um Prédio, do presente regulamento sendo que dessa percentagem no máximo metade

pode ser espaço fechado e o espaço aberto deve respeitar o conceito de telheiro constante do artigo 5.º - Definições, também do presente regulamento;

- iv. Em parcelas ou lotes de profundidade superior a 40 metros, a área de anexos pode ser aumentada em 5% da área da parcela situada para além daquela profundidade, com o máximo de 50 m<sup>2</sup>, desde que os mesmos se destinem a apoiar a atividade a desenvolver nessa mesma parcela ou lote;
- v. Índice máximo de impermeabilização do logradouro: 0,6.

## Artigo 72.º

### **Regime de Edificabilidade nos Espaços Habitacionais de Nível 2**

#### 1. Operações de loteamento:

- a) É permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços, indústria, equipamentos de utilização coletiva e empreendimentos turísticos, respeitando os parâmetros de edificabilidade dominantes na envolvente, exceto por razões de integração urbanística devidamente fundamentadas, devendo ser sempre cumpridos os seguintes limites:
  - i. Densidade habitacional máxima: 25 fogos/ha;
  - ii. Índice máximo de ocupação: 0.3;
  - iii. Índice máximo de utilização: 0,5;
  - iv. Índice máximo de impermeabilização: 0.70;
  - v. Número máximo de pisos acima da cota de soleira: 2;
  - vi. Índice máximo de impermeabilização do logradouro, em cada lote: 0,5;
  - vii. Estacionamento privado mínimo: de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
  - viii. Estacionamento público: de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I, com exceção das situações em que o promotor da operação urbanística demonstre que o cumprimento deste parâmetro não é tecnicamente viável.

#### 2. Obras de construção:

- a) É permitida a realização de obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração de edifícios em parcelas existentes, parcelas resultantes de destaque ou de emparcelamento, bem como em lotes resultantes de operação de loteamento, de acordo com os seguintes parâmetros:
  - i. A edificação principal deve implantar-se na parcela inserida em Espaço Habitacional de Nível 2, com 40 metros de profundidade medida a partir do alinhamento do muro de vedação ou da fachada principal da edificação quando esta confinar com o espaço público;

- ii. Os alinhamentos, recuos, número de pisos, cérceas, tipologias de implantação e de usos da edificação são os definidos de acordo com os mesmos parâmetros dominantes na envolvente, exceto por razões de integração urbanística devidamente fundamentadas, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos que excedam a altura, alinhamento e restantes características dominantes do conjunto;
  - iii. É obrigatória a existência de estacionamento automóvel privado, de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
  - iv. É obrigatória a criação de estacionamento público, de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
  - v. Excetuam-se da obrigatoriedade referida nas alíneas iii) e iv) os edifícios integrados em zonas densamente edificadas e comprometidas, quando o promotor da operação urbanística demonstre que o cumprimento destes parâmetros não é tecnicamente viável.
- b) Se forem construídos anexos, devem respeitar as seguintes regras:
- i. Só podem ter um piso;
  - ii. A altura máxima é de 3.5 m, podendo ser excedida em situações de encosto a edifício preexistente ou devidamente justificadas em função da necessidade demonstrada de utilização, até ao máximo de 4,0;
  - iii. A percentagem de ocupação não deve exceder 20% da área da parcela inserida em Espaço Habitacional de Nível 3, com 40 metros de profundidade medida de acordo com o definido no artigo 10.º - Determinação da Edificabilidade de um Prédio, sendo que dessa percentagem no máximo metade pode ser espaço fechado e o espaço aberto deve respeitar o conceito de telheiro constante do artigo 5.º - Definições;
  - iv. Em parcelas ou lotes de profundidade superior a 40 metros, a área de anexos pode ser aumentada em 5% da área da parcela situada para além daquela profundidade, com o máximo de 50 m<sup>2</sup>, desde que os mesmos se destinem a apoiar a atividade a desenvolver nessa mesma parcela ou lote;
  - v. Índice máximo de impermeabilização do logradouro: 0,5.

### Artigo 73.º

#### **Regime de Edificabilidade nos Espaços Habitacionais de Nível 3**

##### 1. Operações de loteamento:

- a) É permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços, indústria, equipamentos de utilização coletiva e empreendimentos turísticos, respeitando os parâmetros de edificabilidade dominantes na envolvente, exceto por razões de



integração urbanística devidamente fundamentadas, devendo ser sempre cumpridos os seguintes limites:

- i. Densidade habitacional máxima: 20 fogos/ha;
- ii. Índice máximo de ocupação: 0.3;
- iii. Índice máximo de utilização: 0.5;
- iv. Índice máximo de impermeabilização acima da cota de soleira: 0.65;
- v. Número máximo de pisos: 2;
- vi. Índice máximo de impermeabilização do logradouro, em cada lote: 0,4;
- vii. Estacionamento privado mínimo: de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
- viii. Estacionamento público: de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I, com exceção das situações em que o promotor da operação urbanística demonstre que o cumprimento deste parâmetro não é tecnicamente viável.

## 2. Obras de construção:

- a) É permitida a realização de obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração de edifícios em parcelas existentes, parcelas resultantes de destaque ou de emparcelamento, bem como em lotes resultantes de operação de loteamento, de acordo com os seguintes parâmetros:
  - i. A edificação principal deve implantar-se na parcela inserida em Espaço Habitacional de Nível 3, com 40 metros de profundidade medida a partir do alinhamento do muro de vedação ou da fachada principal da edificação quando esta confinar com o espaço público;
  - ii. Os alinhamentos, recuos, número de pisos, cérceas, tipologias de implantação e de usos da edificação são os definidos de acordo com os mesmos parâmetros dominantes na envolvente, exceto por razões de integração urbanística devidamente fundamentadas, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos que excedam a altura, alinhamento e restantes características dominantes do conjunto;
  - iii. É obrigatória a existência de estacionamento automóvel privado, de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
  - iv. É obrigatória a criação de estacionamento público, de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
  - v. Excetuam-se da obrigatoriedade referida nas alíneas c) e d) os edifícios integrados em zonas densamente edificadas e comprometidas, quando o promotor da operação urbanística demonstre que o cumprimento destes parâmetros não é tecnicamente viável;
  - vi. Se forem construídos anexos, devem respeitar as seguintes regras:

- vii. Só podem ter um piso;
  - viii. A altura máxima é de 3.5 m, podendo ser excedida em situações de encosto a edifício preexistente ou devidamente justificadas em função da necessidade demonstrada de utilização, até ao máximo de 4,0;
  - ix. A percentagem de ocupação não deve exceder 20% da área da parcela inserida em Espaço Habitacional de Nível 3, com 40 metros de profundidade medida de acordo com o definido no artigo 10.º - Determinação da Edificabilidade de um Prédio, sendo que dessa percentagem no máximo metade pode ser espaço fechado e o espaço aberto deve respeitar o conceito de telheiro constante do artigo 5.º - Definições;
  - x. Em parcelas ou lotes de profundidade superior a 40 metros, a área de anexos pode ser aumentada em 5% da área da parcela situada para além daquela profundidade, com o máximo de 50 m<sup>2</sup>, desde que os mesmos se destinem a apoiar a atividade a desenvolver nessa mesma parcela ou lote.
- b) Índice máximo de impermeabilização do logradouro: 0,4.

## SUBSECÇÃO V

### ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 74.º

#### **Identificação**

1. Os Espaços de Uso Especial englobam áreas de equipamentos ou infraestruturas estruturantes para o Município.
2. Fazem parte dos Espaços de Uso Especial:
  - a) Espaços de Equipamentos e Infraestruturas;
  - b) Espaços de Uso Especial - Turístico.

DIVISÃO I  
**ESPAÇOS DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS**

SUBDIVISÃO I

**REGIME**

Artigo 75.º

**Identificação**

1. Os Espaços de Equipamentos e Infraestruturas correspondem às áreas afetas à instalação de equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas, com carácter estruturante no ordenamento e funcionalidade dos aglomerados urbanos.
2. Estes espaços destinam-se à instalação de equipamentos de utilização coletiva e de infraestruturas de carácter público, associativo ou privado.
3. Os equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas incluem as edificações e as áreas de solo que se destinam, no todo ou em parte, à provisão de:
  - a) Serviço público às coletividades: saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, protecção civil, defesa nacional;
  - b) Serviço público de carácter económico: mercados, feiras, apoio às atividades económicas;
  - c) Condições para o exercício de atividades culturais, religiosas, desportivas, recreativas e de lazer.
4. Constituem Espaços de Equipamentos e Infraestruturas os delimitados na Planta de Ordenamento e outros em todo o Município, não passíveis de representação nesta Planta.
5. O espaço afeto à construção do Parque de Ciência e Inovação (PCI), localizado na Coutada de Santo António, não pode ser utilizado para fim diferente, revertendo para Solo Rústico e Reserva Agrícola Nacional (RAN) se o PCI não vier a ser totalmente implementado.

Artigo 76.º

**Regime de Edificabilidade**

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, o regime de edificabilidade nos Espaços de Equipamentos e Infraestruturas é o previsto para a categoria de espaço de Solo Urbano confinante, com exceção do índice de impermeabilização do solo que terá um aumento de 0.10.
2. O espaço afeto à construção do PCI fica sujeito às seguintes regras:
  - a) Índice máximo de ocupação: 0,30;

- b) Número máximo de pisos: 3;
  - c) Índice máximo de impermeabilização: 0,40.
3. O regime de edificabilidade em Área Portuária fica sujeito às regras definidas na Subdivisão II da presente Divisão.

SUBDIVISÃO II  
**ÁREA PORTUÁRIA**

Artigo 77.º

**Identificação**

1. Esta área compreende as atuais instalações portuárias, que abrangem o conjunto de infraestruturas marítimas e terrestres destinadas à carga, descarga, armazenamento, transbordo e transferência modal de carga, a granel ou sob as suas diversas formas de acondicionamento, bem como espaços destinados a indústria e serviços complementares, área urbana e jardim, identificada na Planta de Ordenamento.
2. Integram-se nesta área:
  - a) O Setor Comercial:
    - i. Terminal de Granéis Líquidos;
    - ii. Terminal de Granéis Sólidos;
    - iii. Terminal Norte – Multiusos;
    - iv. Terminal Ro-Ro / Contentores;
    - v. Zona de atividades logísticas e industriais (ZALI):
      - v1. Zona de Logística;
      - v2. Zona de Unidades Industriais e Armazenagem.
  - b) O Setor de Pesca:
    - i. O Porto de Pesca do Largo;
    - ii. O Porto de Pesca Costeira;
    - iii. O Porto de Pesca Artesanal;
  - c) A área industrial da Chave;
  - d) A área urbana do Forte da Barra;
  - e) O Jardim Oudinot;
  - f) A Área de Equipamentos das Ciências do Mar.
3. O Terminal de Granéis Líquidos, a Zona de Atividades Logísticas e Industriais e o Porto de Pesca Costeira incluem espaços industriais.
4. O Porto de Pesca do Largo constitui um espaço industrial existente.

## Artigo 78.º

### **Novas Atividades em Área Portuária**

1. Só podem ser admitidas novas unidades industriais ou armazéns que se destinem a apoiar a atividade portuária e que não proporcionem a ocorrência de condições de incompatibilidade com o espaço envolvente.
2. Consideram-se condições de incompatibilidade com o espaço envolvente quando:
  - a) Não sejam cumpridos os valores limites legalmente estipulados no que respeita aos efluentes líquidos, gasosos, ruído e resíduos;
  - b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento, nomeadamente com operações de circulação, carga e descarga;
  - c) Constituam fator de risco para a integridade de pessoas e bens incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade.
3. Sem prejuízo da avaliação de risco das novas unidades e da implementação das medidas necessárias para a sua minimização nos termos do disposto na legislação que lhe seja aplicável, o disposto na alínea c) do número anterior não abrange as unidades que se pretendam localizar na zona industrial do Terminal de Granéis Líquidos ou na área industrial da Chave.

## Artigo 79.º

### **Regime de Edificabilidade**

1. Nas áreas industriais da Chave, do Terminal de Granéis Líquidos, da Zona de Atividades Logísticas e Industriais e o do Porto de Pesca Costeira, bem como à Área de Equipamentos das Ciências do Mar aplicam-se os parâmetros referidos no número 2 do artigo 91.º - Espaço de Atividades Económicas e no número 4 - Espaço Industrial e de Armazéns a Poente da ZIM, do presente regulamento.
2. No Porto de Pesca do Largo o edificado fica sujeito à aplicação dos seguintes parâmetros:
  - a) Índice máximo de ocupação do solo: 0,8;
  - b) Índice máximo de utilização do solo: 1,0;
  - c) Número máximo de pisos: 2.
3. Na área urbana do Forte da Barra o edificado fica sujeito à aplicação dos seguintes parâmetros:
  - a) Índice máximo de ocupação do solo: 1;
  - b) Índice máximo de utilização do solo: 2;
  - c) Número máximo de pisos: 2.
4. Ao Jardim Oudinot é aplicável a regulamentação referida na Subsecção VI da presente secção.

DIVISÃO II  
**ESPAÇOS DE USO ESPECIAL – TURÍSTICO**

Artigo 80.º

**Identificação**

1. Os Espaços de Uso Especial - Turístico correspondem a áreas urbanas existentes com características edificadas e de uso que, pelas suas características, localização e envolvente natural e urbana apresentam elevado potencial turístico.
2. Estes espaços, delimitados na Planta de Ordenamento, compreendem:
  - a) O Núcleo Urbano / Fabril da Vista Alegre;
  - b) O Parque de Campismo da Barra.

Artigo 81.º

**Regime de Edificabilidade**

1. As novas edificações a levar a efeito no espaço referido na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior devem respeitar as regras de edificabilidade definidas no artigo 71.º - Regime de Edificabilidade nos Espaços Habitacionais de Nível 1, do presente regulamento;
2. As novas edificações a levar a efeito no espaço referido na alínea b) do n.º 2 do artigo anterior não devem exceder dois pisos.

Artigo 82.º

**Núcleo Urbano / Fabril da Vista Alegre**

1. O Espaço de Uso Especial - Turístico compreende o Núcleo Urbano / Fabril da Vista Alegre, que constitui um elemento de elevado interesse industrial e histórico-cultural do Município de Ílhavo com elevada vocação turística, de que se destaca a zona nobre, onde se localizam edifícios que no seu conjunto constituem um polo de atração turística de especial relevância, a saber:
  - a) Palácio e espaços confinantes a poente;
  - b) Capela da N.ª Sr.ª da Penha de França (Monumento Nacional);
  - c) Museu da Vista Alegre;
  - d) Teatro da Vista Alegre;
  - e) Praça Central do Bairro.
2. A qualificação desta zona fica sujeita ao controlo administrativo das necessárias operações urbanísticas a promover pelo proprietário, na perspetiva da sua valorização e promoção

turística, desenvolvendo-se em plena harmonia e de forma integrada na operação de qualificação de todo o Núcleo Urbano / Fabril (Bairro Operário) da Vista Alegre.

#### *SUBSECÇÃO VI*

### **ESPAÇOS DE ATIVIDADE ECONÓMICAS**

#### Artigo 83.º

##### **Identificação**

1. Os Espaços de Atividades Económicas correspondem a áreas ocupadas por atividades económicas predominantemente industriais e de armazenagem, e que se pretende que continuem a desempenhar as atuais funções ao nível concelhio.
2. Estes espaços integram:
  - a) Indústrias e armazéns existentes nos Espaços Centrais e Habitacionais de Nível 1, 2 e 3;
  - b) Novas indústrias e armazéns nos Espaços Centrais e Habitacionais de Nível 1, 2 e 3;
  - c) Zonas industriais existentes no Solo Urbano.

#### Artigo 84.º

##### **Usos e Condições de Ocupação**

1. Nos Espaços de Atividades Económicas são permitidos os seguintes usos:
  - a) Indústrias e armazéns;
  - b) Comércio, a retalho e por grosso;
  - c) Instalações e parques de armazenagem de materiais;
  - d) Instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância;
  - e) Instalações para alojamento de trabalhadores.
2. São usos compatíveis com os Espaços de Atividades Económicas:
  - a) Serviços;
  - b) Grandes superfícies comerciais;
  - c) Estabelecimentos hoteleiros;
  - d) Equipamentos de utilização coletiva.
3. Os estabelecimentos hoteleiros apenas podem ser instalados em Espaços de Atividades Económicas desde que as características construtivas dos edifícios garantam que os níveis de ruído interior não ultrapassem os 65 dB(A) durante o período diurno e de entardecer e os 55

dB(A) durante o período noturno, com os períodos de referência do Regulamento Geral do Ruído.

4. As instalações de operações de gestão de resíduos, para além do cumprimento das normas legais em vigor, devem observar os seguintes requisitos:
  - a) Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
  - b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
  - c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores.

#### Artigo 85.º

### **Indústrias e Armazéns Existentes nos Espaços Centrais e Habitacionais de Nível 1, 2 e 3**

1. As indústrias e armazéns existentes nos Espaços Centrais e Residenciais de Nível 1, de Nível 2 e de Nível 3 à data de entrada em vigor da revisão do PDM (29 de abril de 2014), são passíveis de legalização ou ampliação nos termos da legislação em vigor, no prazo de um ano da entrada em vigor do presente Plano, desde que:
  - a) Observem as condições de compatibilidade de uso e atividade com o espaço envolvente definidas no artigo 13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, do presente regulamento;
  - b) O índice de ocupação do solo não exceda 0.60.
2. As indústrias legalmente existentes nos Espaços Centrais e Habitacionais de Nível 1, de Nível 2 e de Nível 3 só podem ser objeto de alteração de tipologia, nos termos das alíneas anteriores e nos termos do artigo 18.º - Regime, do presente regulamento.

#### Artigo 86.º

### **Novas Indústrias e Armazéns nos Espaços Centrais e Habitacionais de Nível 1, 2, e 3**

1. Nos Espaços Centrais e Habitacionais de Nível 1, de Nível 2 e de Nível 3 é permitida a instalação de unidades industriais compatíveis com o uso habitacional nos termos da legislação em vigor, e de armazéns que não gerem grandes movimentos de cargas e descargas, desde que cumpridos os condicionalismos respeitantes aos parâmetros urbanísticos definidos para a categoria de espaço em que se integram.
2. É interdita a instalação de armazenagem de produtos que, pela sua perigosidade, possam afetar os espaços habitacionais envolventes por não cumprirem as condições de uso e atividade definidas no artigo 13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, do presente regulamento.
3. Nos edifícios habitacionais legalmente existentes é permitida a instalação de unidades industriais compatíveis com o uso habitacional de acordo com a legislação em vigor, bem como de armazéns, exceto quando não cumpram as condições de compatibilidade tal como são definidas no artigo 13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, do presente regulamento.



## Artigo 87.º

### **Espaços Industriais Existentes no Solo Urbano**

1. Estes espaços abrangem zonas onde predominam construções industriais e destinam-se a edificações e instalações de carácter industrial e serviços complementares e outras atividades que, por não poderem cumprir as condições de compatibilidade definidas no artigo 13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, do presente regulamento, são incompatíveis com a função habitacional.
2. Os Espaços para Atividade Económicas subdividem-se em:
  - a) Espaço de Atividades Económicas 1 - Zona Industrial da Mota;
  - b) Espaço de Atividades Económicas 2 - Zona Industrial das Ervasas;
  - c) Espaço de Atividades Económicas 3 - Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém;
  - d) Espaço de Atividades Económicas 4 - Espaço Industrial e de Armazéns a poente da ZIM;
  - e) Espaço de Atividades Económicas 5 - Núcleos Industriais Dispersos;
  - f) Espaço de Atividades Económicas 6 - Secas do Bolho.

## Artigo 88.º

### **Espaço de Atividades Económicas 1 - Zona Industrial da Mota**

1. O Espaço de Atividades Económicas 1 compreende a zona industrial existente na Gafanha da Encarnação a sul da Estrada da Mota e a nascente da Estrada Florestal n.º 1, devidamente delimitada na Planta de Ordenamento, e destina-se à instalação de estabelecimentos industriais, bem como aos usos previstos no artigo 87.º - Espaços Industriais Existentes no Solo Urbano, do presente regulamento.
2. As edificações a levar a efeito no Espaço de Atividades Económicas 1 devem obedecer aos seguintes parâmetros:
  - a) Índice máximo de ocupação: 0.6;
  - b) Índice máximo de utilização: 0.8;
  - c) Índice máximo de impermeabilização do logradouro: 0.7;
  - d) Afastamento dos edifícios aos limites do lote:
    - i. Frontal: 10 metros, ou o alinhamento de edificações existentes na envolvente;
    - ii. Tardoz: 20 metros;
    - iii. Laterais: 5 metros.

- e) Independentemente das indústrias serem ligadas a um tratamento prévio dos efluentes industriais, de acordo com a legislação em vigor, devem estar obrigatoriamente ligadas a um sistema público eficaz de saneamento e tratamento de efluentes residuais;
- f) Estacionamento: de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
- g) É permitida a junção de 2 ou mais lotes, ou prédios contíguos, aplicando-se ao conjunto as normas estatuídas para cada lote ou prédio.

#### Artigo 89.º

### **Espaço de Atividades Económicas 2 - Zona Industrial das Ervosas**

1. O Espaço de Atividades Económicas 2 compreende a zona industrial existente nas Ervosas, devidamente delimitada na Planta de Ordenamento, e destina-se à instalação de estabelecimentos industriais, bem como aos usos previstos no artigo 87.º - Espaços Industriais Existentes no Solo Urbano, do presente regulamento.
2. As edificações a levar a efeito no Espaço de Atividades Económicas 2 devem obedecer aos seguintes parâmetros:
  - a) Índice máximo de ocupação: 0.6;
  - b) Índice máximo de utilização: 0.8;
  - c) Índice máximo de impermeabilização do logradouro: 0,7;
  - d) Afastamento dos edifícios aos limites do lote:
    - i. Frontal: 10 metros, ou o alinhamento de edificações existentes na envolvente;
    - ii. Tardoz: 20 metros;
    - iii. Laterais: 5 metros; em casos excecionais poderá o edifício encostar a uma estrema, desde que, no lote contíguo, exista um logradouro com a largura mínima de 5 metros e o funcionamento da unidade industrial o permita.
  - e) Sem prejuízo de a atividade industrial estar sujeita a tratamento prévio dos efluentes industriais, de acordo com a legislação em vigor, as respetivas instalações devem estar obrigatoriamente ligadas a um sistema público eficaz de saneamento e tratamento de efluentes residuais;
  - f) Estacionamento: de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I;
  - g) É permitida a junção de 2 ou mais lotes, ou prédios contíguos, aplicando-se ao conjunto as normas estatuídas para cada lote ou prédio.

## Artigo 90.º

### **Espaço de Atividades Económicas 3 - Área de Acolhimento Empresarial e Inovação da Gafanha de Aquém**

1. O Espaço de Atividades Económicas 3 compreende a Área de Acolhimento Empresarial e Inovação na Gafanha de Aquém, devidamente delimitada na Planta de Ordenamento, e destina-se à instalação:
  - a) Armazéns;
  - b) Estabelecimentos industriais incluídos no tipo menos exigente quanto ao grau de risco potencial para a pessoa humana e para o ambiente nos termos da legislação em vigor;
  - c) Estabelecimentos da atividade produtiva similar e da atividade produtiva local;
  - d) Outras atividades que, por não poderem observar as condições de compatibilidade nos termos do definido no artigo 13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, do presente regulamento, são incompatíveis com espaço residencial, bem como os usos previstos no 87.º - Espaços Industriais Existentes no Solo Urbano, também do presente regulamento.
2. As operações de loteamento a elaborar para o Espaço de Atividade Económicas 3 devem obedecer aos seguintes parâmetros:
  - a) Índice máximo de ocupação: 0.6;
  - b) Índice máximo de utilização: 0.8;
  - c) Índice máximo de impermeabilização: 0.9;
  - d) Índice máximo de impermeabilização do logradouro, em cada lote: 0.7;
  - e) Sem prejuízo de a atividade industrial estar sujeita a tratamento prévio dos efluentes industriais, de acordo com a legislação em vigor, as respetivas instalações devem estar obrigatoriamente ligadas a um sistema público eficaz de saneamento e tratamento de efluentes residuais;
  - f) Estacionamento, de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I, com exceção das situações em que o promotor da operação urbanística demonstre que o cumprimento deste parâmetro não é tecnicamente viável.

## Artigo 91.º

### **Espaço de Atividades Económicas 4 - Espaço Industrial e de Armazéns a poente da ZIM**

1. O Espaço de Atividades Económicas 4 compreende o Espaço Industrial e de Armazéns a poente da Zona Industrial da Mota, devidamente delimitado na Planta de Ordenamento, a destinar preferencialmente ao setor de atividade designado como terciário superior e podendo igualmente admitir a instalação de armazéns, unidades industriais nos termos da legislação em vigor, outras atividades que, por não poderem observar as condições de compatibilidade

definidas no artigo 13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, são incompatíveis com espaço habitacional, bem como os usos previstos no artigo 87.º - Espaços Industriais Existentes no Solo Urbano.

2. As edificações a levar a efeito no Espaço de Atividades Económicas 4 devem obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Índice máximo de ocupação: 0.6;
- b) Índice máximo de utilização: 0.8;
- c) Índice máximo de impermeabilização do logradouro: 0,7;
- d) Afastamentos mínimos dos edifícios aos limites do lote:
  - i. Frontal: 5 metros;
  - ii. Laterais: 5 metros, podendo admitir-se o encosto a uma extrema desde que seja assegurado o logradouro livre referido, na extrema oposta;
  - iii. Tardoz: 10 metros;
- e) Sem prejuízo de a atividade industrial estar sujeita a tratamento prévio dos efluentes industriais, de acordo com a legislação em vigor, as respetivas instalações devem estar obrigatoriamente ligadas a um sistema público eficaz de saneamento e tratamento de águas residuais;
- f) Estacionamento, de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I, com exceção das situações em que o promotor da operação urbanística demonstre que o cumprimento deste parâmetro não é tecnicamente viável.

#### Artigo 92.º

#### **Espaço de Atividades Económicas 5 - Núcleos Industriais dispersos**

1. As indústrias existentes no Espaço de Atividades Económicas 5, devidamente delimitadas na Planta de Ordenamento, têm a possibilidade de proceder à respetiva legalização nos termos da legislação em vigor, desde que não ocorram condições de incompatibilidade com o espaço envolvente.
2. Estas indústrias podem promover o licenciamento de obras de alteração ou de ampliação, desde que as mesmas se destinem a viabilizar a atividade nos termos da legislação em vigor e cumpram as condições de compatibilidade definidas no artigo 13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, do presente regulamento.
3. As instalações existentes podem:
  - a) Ser objeto de remodelação para alteração do uso industrial para comercial/serviços;
  - b) Ser demolidas, sendo a sua área reconvertida para a categoria do espaço confinante, com as regras de edificabilidade desse mesmo espaço.
4. Podem ser instaladas novas indústrias e serviços complementares, bem como outras atividades que, por não poderem cumprir as condições de compatibilidade definidas no artigo

13.º - Compatibilidade de Usos e Atividades, do presente regulamento, são incompatíveis com a função habitacional.

5. As novas atividades a instalar devem respeitar as seguintes regras de edificabilidade:

- a) Índice de ocupação do solo: 0.60;
- b) Índice de utilização do solo: 0.80;
- c) Índice máximo de impermeabilização do logradouro: 0,7;
- d) Afastamentos mínimos dos edifícios aos limites do lote:
  - i. Frontal: 5 metros;
  - ii. Laterais: 5 metros, podendo admitir-se o encosto a uma extrema desde que seja assegurado o logradouro livre referido, na extrema oposta.
- e) Sem prejuízo de a atividade industrial estar sujeita a tratamento prévio dos efluentes industriais, de acordo com a legislação em vigor, as respetivas instalações devem estar obrigatoriamente ligadas a um sistema público eficaz de saneamento e tratamento de efluentes residuais;
- f) Estacionamento de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I, com exceção das situações em que o promotor da operação urbanística demonstre que o cumprimento deste parâmetro não é tecnicamente viável.

#### Artigo 93.º

#### **Espaço de Atividades Económicas 6 - Secas do Bolho**

1. As indústrias legalmente existentes no Espaço de Atividades Económicas 6, devidamente delimitadas na Planta de Ordenamento, destinam-se exclusivamente à conservação e transformação de pescado em terra.
2. Têm a possibilidade de proceder ao controlo administrativo de obras de ampliação, desde que as mesmas se destinem a viabilizar a atividade nos termos da legislação em vigor.
3. Excetua-se do referido no n.º 1 do presente articulado a denominada Seca do Bolho que, pela sua localização específica e estratégica em termos paisagísticos ou naturais, se poderá converter num empreendimento turístico.
4. As obras de ampliação referidas no ponto 2, bem como as necessárias à reconversão da Seca do Bolho, deverão respeitar as seguintes regras:
  - a) Índice máximo de ocupação: 0.6;
  - b) Índice de máximo de utilização: 0.8;
  - c) Índice máximo de impermeabilização do logradouro: 0,7;
  - d) Afastamentos mínimos dos edifícios aos limites do da parcela:
    - i. Frontal: 5 metros;
    - ii. Laterais: 5 metros.

- e) Sem prejuízo de a atividade industrial estar sujeita a tratamento prévio dos efluentes industriais, de acordo com a legislação em vigor, as respetivas instalações devem estar obrigatoriamente ligadas a um sistema público eficaz de saneamento e tratamento de efluentes residuais;
- f) Estacionamento, de acordo com os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no anexo I, com exceção das situações em que o promotor da operação urbanística demonstre que o cumprimento deste parâmetro não é tecnicamente viável.

## SUBSECÇÃO VII

### ESPAÇOS VERDES

#### Artigo 94.º

#### **Identificação**

1. Os Espaços Verdes englobam áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal.
2. Os Espaços Verdes integrados em Solo Urbano encontram-se delimitados na Planta de Ordenamento.

#### Artigo 95.º

#### **Usos e Condições de Ocupação**

Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos e atividades:

- a) Quiosques;
- b) Parques infantis;
- c) Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas;
- d) Equipamentos desportivos de ar livre para prática informal;
- e) Estabelecimentos de restauração e bebidas.

#### Artigo 96.º

#### **Regime de Edificabilidade**

1. As regras a aplicar aos Espaços Verdes são as seguintes:
  - a) Índice máximo de utilização: 0,2;
  - b) Número máximo de pisos acima cota de soleira: 1;

- c) No Espaço Verde envolvente do Parque de Ciência e Inovação (PCI), destinado à implantação de campos desportivos, todos os materiais utilizados devem ser drenantes e compatíveis com o regime da REN;
- d) No Espaço Verde envolvente do Espaço de Atividades Económicas 6 – Secas do Bolho todos os materiais utilizados devem ser drenantes e compatíveis com o regime da REN, não sendo permitidas quaisquer construções para além das legalmente existentes.

## CAPÍTULO VI

### **ESPAÇOS-CANAL**

Artigo 97.º

#### **Identificação**

1. Os Espaços-Canal correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, e as áreas em torno das infraestruturas destinadas a assegurar a sua proteção e o seu correto funcionamento ou, caso ainda não exista a infraestrutura, as áreas necessárias à sua execução.
2. Os Espaços-Canal são constituídos, no Município de Ílhavo, pela Rede Rodoviária e pela Rede Ferroviária.
3. A Rede Rodoviária é constituída, no Município de Ílhavo, pela Rede Rodoviária Nacional, pela Rede Rodoviária Nacional Florestal, pela Rede Rodoviária Portuária e pela Rede Rodoviária Municipal, bem como pelas Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas.

## SECÇÃO I

### **REDE RODOVIÁRIA**

#### SUBSECÇÃO I

#### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 98.º

#### **Identificação e Hierarquia da Rede Rodoviária**

1. A Rede Rodoviária no Município de Ílhavo é constituída hierarquicamente por níveis com funções de mobilidade e de acessibilidade diferenciados, identificados na Planta de Hierarquização Viária, designadamente:
  - a) Via coletora;
  - b) Vias distribuidoras principais;
  - c) Vias distribuidoras locais;

- d) Vias de acesso local – arruamentos urbanos.
2. A via coletora é a A25/IP5, que se desenvolve entre o nó da rotunda da Barra até ao limite do Município com Aveiro, incluindo acessos e ramos de ligação, integrada na Concessão Costa da Prata (Concessão do Estado) tutelada pelo Instituto de Mobilidade e Transportes, IP (IMT), parte integrante da Rede Nacional Fundamental (Itinerários Principais).
3. As vias distribuidoras principais são as seguintes:
- a) ER 335, entre a rotunda com Variante Nascente de Ílhavo (inclusive) e a rotunda com a antiga EN335, parte integrante das Estradas Regionais, sob jurisdição da I.P.;
  - b) EN 109-7, entre o limite do Município com Aveiro e a intersecção com a Avenida dos Bacalhoeiros, parte integrante das Estradas Nacionais Desclassificadas ainda sob a jurisdição da I.P.;
  - c) Vias construídas após a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal de Ílhavo e nele previstas, designadamente:
    - i. Via das Lavegadas, Via da Malhada, Via da Barquinha e Via da Vista Alegre – Circular Poente a Ílhavo;
    - ii. Via da Obra da Criança – Circular Nascente a Ílhavo;
    - iii. Via da Ria e Via da Colónia Agrícola - ligação no Nó 2 do A25/IP5 à EM 587, (Variante sul/nascente ao Porto de Aveiro), coincidente com a EM 590 numa extensão de 0,756 Km;
    - iv. Variante das Bichaneiras - ligação da Passagem Superior n.º 4 (PS 4) da A25/IP5 à EM 587.
  - d) Troço da EN 109 municipalizado que abrange as Ruas das Ribas, parte da Vasco da Gama e parte da Sargento João Nunes Redondo, até ao limite sul do Município;
  - e) EM 587, no troço confinante com a Mata Nacional das Dunas da Gafanha e a Zona Industrial da Mota;
  - f) Via de Cintura Portuária;
  - g) Estrada Florestal n.º 1;
  - h) Novas vias propostas no Plano, cujos traçados constam da Planta de Ordenamento.
4. As vias distribuidoras locais são as seguintes:
- a) EM 558;
  - b) EM 588-1, desde a EM 588 até à Circular Nascente a Ílhavo;
  - c) Via do Mercado e Avenida 25 de Abril;
  - d) EM 587-1, desde a EM 588 até à EM 587;
  - e) CM 1538;
  - f) EM 587;



- g) Parte da Rua Vasco da Gama, Rua de Santo António, Praça da República, Rua de Camões, Rua de Domingos Ferreira Pinto Basto e parte da Rua do Sargento João Nunes Redondo;
  - h) Estrada da Ponte, Estrada dos Álamos, Rua da Barca e CM 1534;
  - i) Parte da EM 590;
  - j) EM 591;
  - k) CM 1528, CM 1529 até à Av. de José Estêvão e Av. de José Estêvão;
  - l) Rua dos Estremos;
  - m) Avenida Fernão de Magalhães, Avenida João Corte Real, Av. de José Estêvão e EM 592.
5. As vias de acesso local são os arruamentos urbanos restantes.

## SUBSECÇÃO II

### REDE RODOVIÁRIA NACIONAL

Artigo 99.º

#### **Identificação**

1. A rede de infraestruturas viárias do concelho de Ílhavo é constituída por:
  - a) Rede Rodoviária Nacional, designadamente: A25/IP5 que integra a Rede Fundamental (Itinerários Principais) de acordo com o PRN;
  - b) Estradas Regionais, designadamente: ER 335;
  - c) Estradas nacionais desclassificadas sob jurisdição da EP, designadamente: EN109-7
2. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e estradas nacionais desclassificadas, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

Artigo 100.º

#### **Zonas de Servidão Rodoviária**

As zonas *non aedificandi* aplicáveis à Rede Rodoviária Nacional, Estradas Regionais e Estradas Nacionais Desclassificadas, regem-se pelo respetivo regime legal em vigor, tendo a sua representação gráfica na Planta de Condicionantes, carácter indicativo, prevalecendo sempre a legislação vigente.

SUBSECÇÃO III  
**REDE RODOVIÁRIA NACIONAL FLORESTAL**

Artigo 101.º

**Identificação**

A Rede Rodoviária Nacional Florestal é constituída, no Município de Ílhavo, pela Estrada Florestal n.º 1, identificada na Planta de Ordenamento / Rede Viária.

SUBSECÇÃO IV  
**REDE RODOVIÁRIA PORTUÁRIA**

Artigo 102.º

**Identificação**

A Rede Rodoviária Portuária é constituída, no Município de Ílhavo, pelas vias integradas na Área Portuária, que se encontram sob a jurisdição da Administração do Porto de Aveiro (APA).

SUBSECÇÃO V  
**REDE RODOVIÁRIA MUNICIPAL**

Artigo 103.º

**Disposições Gerais**

1. A construção de novas vias, beneficiação das vias existentes e respetivos nós de ligação devem respeitar a legislação em vigor aplicável.
2. Os perfis dos arruamentos que integram a Rede Viária Municipal devem ser definidos no âmbito dos Planos de Pormenor e das Unidades de Execução elaborados para os respetivos aglomerados, respeitando os parâmetros de dimensionamento referidos nos artigos respetivos e no Anexo IV do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Ílhavo (RMUEI).

Artigo 104.º

**Áreas de Proteção da Rede Viária Municipal**

1. Consideram-se áreas de proteção à rede viária:
  - a) Os espaços destinados a proteger as vias de ocupações demasiado próximas que afetem a segurança do trânsito e a visibilidade;
  - b) Os espaços de salvaguarda da implantação das novas vias previstas ou do alargamento das existentes.

2. As áreas de proteção das vias distribuidoras principais, vias distribuidoras locais e vias de acesso local, têm carácter *non aedificandi* até à aprovação dos projetos de execução ou estudo prévio para a construção das vias previstas ou alargamento das vias existentes.
3. Tendo em consideração a hierarquização definida para a rede viária estabelece-se as seguintes áreas de proteção para a rede viária municipal proposta:
  - a) Em terrenos localizados fora do perímetro urbano:
    - i. Vias distribuidoras principais – 17 metros medidos a partir do eixo da via;
    - ii. Vias distribuidoras locais – 14 metros medidos a partir do eixo da via;
    - iii. Vias de acesso local – 10 metros medidos a partir do eixo da via.
  - b) Em terrenos localizados dentro do perímetro urbano:
    - i. Vias distribuidoras principais – 12 metros medidos a partir do eixo da via;
    - ii. Vias distribuidoras locais – 10 metros medidos a partir do eixo da via;
    - iii. Vias de acesso local – 8 metros medidos a partir do eixo da via.
4. As áreas de proteção da rede viária municipal identificadas no número anterior são também aplicáveis às vias existentes que estiverem inscritas no Orçamento Municipal para realização de obras de alargamento ou reformulação do traçado.
5. A Câmara Municipal pode deliberar o estabelecimento de uma dimensão inferior para as áreas *non aedificandi*, mediante a elaboração de estudos onde se demonstre que a redução destas áreas não afeta a futura construção das vias municipais propostas.

#### Artigo 105.º

#### **Rede Rodoviária Municipal Classificada**

1. A Rede Rodoviária Municipal Classificada, identificada na Planta de Classificação Viária, está dividida em:
  - a) Estradas Municipais Classificadas;
  - b) Caminhos Municipais Classificados.
2. As Estradas Municipais Classificadas são as seguintes:
  - a) E.M. 587 (Estrada da Mota);
  - b) E.M. 587-1;
  - c) E.M. 588;
  - d) E.M. 588-1;
  - e) E.M. 590;
  - f) E.M. 591;
  - g) E.M. 592.
3. Os Caminhos Municipais Classificados são os seguintes:

- a) C.M. 1534;
- b) C.M. 1516;
- c) C.M. 1528;
- d) C.M. 1529;
- e) C.M. 1529-1;
- f) C.M. 1530;
- g) C.M. 1531;
- h) C.M. 1532;
- i) C.M. 1533;
- j) C.M. 1535;
- k) C.M. 1536;
- l) C.M. 1537;
- m) C.M. 1538;
- n) C.M. 1538-1;
- o) C.M. 1539;
- p) C.M. 1540;
- q) C.M. 1541;
- r) C.M. 1542.

Artigo 106.º

**Parâmetros de Dimensionamento**

1. O dimensionamento de novas vias distribuidoras principais em troços descomprometidos obedece aos seguintes parâmetros:
  - a) A largura das faixas de circulação deve situar-se entre 3,50 m e 4,00 m;
  - b) A largura do separador, se existir, deve situar-se entre 0,60 m e 1,50 m;
  - c) A largura da berma deve ser igual ou superior a 1,50 m;
  - d) A largura da ciclovia deve situar-se entre 2,00 m e 3,00;
  - e) A largura de cada um dos passeios, quando se justificarem, deve situar-se entre 1,75 m e 2,50 m.
2. O dimensionamento de novas vias distribuidoras locais em troços descomprometidos obedece aos seguintes parâmetros:
  - a) A largura das faixas de circulação deve situar-se entre 3,00 m e 3,50 m;
  - b) A largura da ciclovia deve situar-se entre 2,00 m e 3,00m;
  - c) A largura de cada um dos passeios, quando se justificarem, deve situar-se entre 1,75 m e 2,50 m.

3. O dimensionamento das vias de acesso local deve respeitar o estabelecido no Anexo IV do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Ílhavo (RMUEI).
4. Em casos excepcionais devidamente justificados, as larguras referidas nos pontos anteriores podem ser menores, desde que se enquadrem na legislação aplicável em vigor.

## SECÇÃO II REDE FERROVIÁRIA

Artigo 107.º

### Identificação

A rede ferroviária no Município de Ílhavo corresponde:

- a) Ao Ramal do Porto de Aveiro, pertencente à Rede Ferroviária Nacional, sob jurisdição do IP;
- b) Aos ramais pertencentes ao Porto de Aveiro.

Artigo 108.º

### Zona de Servidão Ferroviária

A zona de servidão *non aedificandi* aplicável à rede ferroviária nacional rege-se pelo respetivo regime legal em vigor, tendo a sua representação gráfica na Planta de Condicionantes carácter indicativo, prevalecendo sempre a legislação vigente.

## CAPÍTULO VII PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

### SECÇÃO I PROGRAMAÇÃO DO PLANO

Artigo 109.º

#### Programação Estratégica das Intervenções Urbanísticas

1. A programação estratégica de execução do PDM de Ílhavo é estabelecida pela Câmara Municipal de Ílhavo, através da aprovação de programas gerais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbanístico do território.
2. No âmbito destes programas, a Câmara Municipal de Ílhavo estabelece as prioridades de concretização das UOPG delimitadas no presente Plano, e identifica as áreas territoriais de urbanização prioritária, privilegiando as seguintes intervenções:
  - a) As de consolidação e qualificação da zona urbanizada;

- b) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam caráter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do seu desenvolvimento;
  - c) As de estruturação dos tecidos existentes quando se considerem como necessárias à oferta de Solo Urbanizado;
  - d) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
  - e) As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização dos usos e atividades anteriores.
3. A Câmara Municipal de Ílhavo pode, a qualquer momento, delimitar unidades de execução não incluídas na programação referida anteriormente.

#### Artigo 110.º

#### **Programação da Execução do Plano**

1. A programação da execução do Plano é estabelecida pela Câmara Municipal através da inscrição de opções no Plano Plurianual de Investimentos e no Plano das Atividades Municipal, com decisão em sede das Grandes Opções do Plano Municipal, para a concretização dos objetivos estratégicos do Plano.
2. As opções referidas no número anterior estão organizadas por Projetos Territoriais que constituem o Programa de Execução dos elementos que acompanham o Plano ou outras que, de modo igual e relevante, prossigam os objetivos estratégicos definidos.
3. O prazo de execução do Plano é estabelecido tendo por base a razão entre o valor total do investimento estimado para os projetos territoriais e o valor de financiamento anual do Município, sem prejuízo da necessária adaptação à dinâmica da Programação da Execução.

#### Artigo 111.º

#### **Monitorização e Avaliação**

1. O Plano é objeto de monitorização permanente com o objetivo de avaliar a respetiva execução, bem como a adequação dos objetivos e a prossecução dos desígnios territoriais que podem conduzir à adoção de eventuais propostas de alteração ou de revisão do mesmo.
2. A monitorização da execução do Plano processa -se com base nos seguintes princípios:
  - a) O grau de realização das opções é verificado, em função do orçamento global, através de indicadores financeiros;
  - b) O grau de realização das opções que não impliquem investimento financeiro é verificado através de indicadores não financeiros.

3. A avaliação da execução do Plano processa -se através da elaboração de Relatórios de Estado do Ordenamento do Território, com regularidade bienal, contendo:

- a) A avaliação da eficácia do Plano, com enfoque na forma como as opções implementadas;
- b) A avaliação da eficiência do Plano, com análise dos impactos das ações executadas face aos objetivos nele previstos e nos resultados alcançados.

Artigo 112.º

### **Política Municipal de Habitação**

1. A Estratégia Local de Habitação fixa os objetivos plurianuais da política municipal de habitação, numa perspetiva transversal que envolve diferentes políticas municipais.

2. Cabe à Estratégia Local de Habitação, nomeadamente, definir as medidas necessárias para:

- a) A gestão integrada e a requalificação dos bairros municipais;
- b) A valorização do património habitacional municipal;
- c) O desenvolvimento da coesão sócio-territorial;
- d) A promoção da disponibilização de habitação a custos acessíveis.

3. A cedência à Câmara Municipal, em operações urbanísticas, de áreas com edificabilidade, pode contribuir para a concretização da Estratégia Local de Habitação.

## **SECÇÃO II**

### **UNIDADES E SUB-UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO**

Artigo 113.º

#### **Unidades Operativas de Planeamento e Gestão**

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão o (UOPG), identificadas no anexo II e delimitadas na Planta de Ordenamento, correspondem a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a concretização do presente Plano no seu âmbito territorial.

2. Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos para cada uma, as UOPG têm como objetivos gerais:

- a) Garantir uma evolução articulada da ocupação do território, promovendo o seu desenvolvimento ordenado de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do Município;
- b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais para o Município;
- c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.

## SUBSECÃO I

### SUB-UOPG EM SOLO RÚSTICO

Artigo 114.º

#### Identificação

As SUB-UOPG identificadas na Planta de Ordenamento, consubstanciam o faseamento de execução das UOPG 4 e 6, correspondentes à ampliação da Zona Industrial da Mota e da Zona Industrial das Ervosas.

Artigo 115.º

#### Termos de Referência

As SUB-UOPG referidas no artigo anterior destinam-se a promover:

- a) A complementaridade das atuais Zonas Industriais, face à condição territorial estratégica de excelência destas áreas de atividades económicas, na proximidade do Porto de Aveiro, da A25/IP5 e da A17, com garantias de acesso privilegiadas e facilitadas a estas infraestruturas;
- b) Criação de uma grande área destinada a atividades económicas e acolhimento empresarial, como polo de atração económica para o Município, criador de emprego e dinamizador económico local;
- c) Articulação com a rede municipal e regional de áreas de atividades económicas complementares.

Artigo 116.º

#### Formas de Execução e Disposições Supletivas

A concretização das SUB-UOPG 04.1, 04.2, 04.3, 06.1, 06.2, 06.3 e 06.4 situadas em solo rústico, exige uma reclassificação do solo através de Plano de Pormenor com efeitos registais, sendo que a correspondente operação urbanística está sujeita a uma análise económico-financeira que pondere a criação de mais-valias e que deve afetar uma parte da respetiva edificabilidade à função social do solo.

## CAPÍTULO VIII

### EXECUÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

Artigo 117.º

#### Execução em Solo Urbano

1. Em solo urbano, a execução pode processar-se através da concretização de operações urbanísticas avulsas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.



2. Sempre que se justifique adequado ao correto desenvolvimento urbano, a Câmara Municipal pode condicionar o aproveitamento urbanístico à delimitação de unidades de execução.

#### Artigo 118.º

#### **Execução em Área Urbana Disponível a Consolidar**

1. A execução das operações urbanísticas em área urbana disponível a consolidar, processa-se através de unidades de execução a delimitar pela Câmara Municipal, por sua iniciativa ou a requerimento dos proprietários interessados.
2. Constituem exceção ao número anterior, as operações urbanísticas que:
  - a) Garantam uma solução urbanística plenamente articulada em termos físicos, funcionais e infraestruturais com a área urbana envolvente, em cumprimento dos parâmetros qualitativos de referência, identificados no artigo 11.º - Critérios Morfológicos e Estéticos;
  - b) Não prejudiquem a edificabilidade das restantes parcelas dentro do polígono da área urbana disponível a consolidar, em que se insere.
3. Qualquer intervenção a realizar em área urbana disponível a consolidar, fora do âmbito de unidade de execução, fica sujeita ao reconhecimento pela Câmara Municipal de que se encontram cumpridas as condições do n.º 2 e os parâmetros qualitativos de referência, identificados no artigo 11.º - Critérios Morfológicos e Estéticos, do presente regulamento e demonstrada a conveniência da solução urbanística a adotar.

### CAPÍTULO IX

#### **REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO**

#### SECÇÃO I

#### **EDIFICABILIDADE**

#### Artigo 119.º

#### **Disposições Base Relativas à Edificabilidade**

1. Toda a edificabilidade, admitida de forma abstrata nos instrumentos de gestão territorial e de forma concreta no licenciamento municipal, traduz-se em criação de mais-valias nos prédios a que se reporta.
2. Compete ao plano territorial estabelecer os critérios para a parametrização e distribuição dessas mais-valias da seguinte forma:
  - a) Identificando a(s) edificabilidade(s) média(s) decorrente(s) da sua normativa;

- b) Distribuindo essa(s) edificabilidade(s) entre os proprietários e um Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU) a criar pela Câmara Municipal;
- c) Prosseguindo uma distribuição perequativa de edificabilidade entre os proprietários.

Artigo 120.º

**Edificabilidade Média e Edificabilidade Abstrata**

1. Das disposições do Plano decorrem, para o solo urbano, as seguintes edificabilidades médias:
  - a) Nos Espaços Centrais: 0,7m<sup>2</sup> de Área de Construção/m<sup>2</sup>;
  - b) Nos Espaços Habitacionais: 0,6 m<sup>2</sup> de Área de Construção/m<sup>2</sup>;
  - c) Nos Espaços de Atividades Económicas: 0,7 m<sup>2</sup> de Área de Construção/m<sup>2</sup>.
2. É atribuída a cada prédio uma edificabilidade abstrata igual ao produto da respetiva área pela edificabilidade média da categoria de espaço onde se insere.

Artigo 121.º

**Edificabilidade Concreta e Compensações**

1. A edificabilidade de cada prédio ou conjunto de prédios respeita as disposições estabelecidas pelo Plano e demais regulamentações aplicáveis.
2. A edificabilidade concreta, a autorizar a um proprietário ou conjunto de proprietários em cada operação urbanística, articula a edificabilidade com a edificabilidade abstrata, sendo que:
  - a) Quando aplicável, a edificabilidade concreta é igual à abstrata;
  - b) Quando a edificabilidade de um prédio (ou conjunto de prédios) for superior à abstrata:
    - i. É cedida à Câmara Municipal uma área com a edificabilidade em excesso, salvo quando razões urbanísticas ou logísticas o impeçam ou desaconselhem;
    - ii. Não se verificando a cedência, é paga uma compensação pecuniária à Câmara Municipal proporcional à edificabilidade concreta que exceda a abstrata.
  - c) Quando, por razões urbanísticas de interesse municipal, a edificabilidade concreta seja inferior à abstrata, o proprietário é compensado pela Câmara Municipal, salvo se tal facto decorrer das características próprias do respetivo prédio (biofísicas, patrimoniais ou cadastrais).
3. O valor das compensações a aplicar nas situações referidas é estabelecido em regulamento municipal.

SECÇÃO II  
**ENCARGOS URBANÍSTICOS**

Artigo 122.º

**Disposições Base Relativas aos Encargos Urbanísticos**

1. Os particulares (proprietários e/ou promotores) têm o dever de participar no financiamento das infraestruturas urbanísticas.
2. Os encargos urbanísticos devem ser distribuídos de forma equitativa por todas as operações urbanísticas, sistemáticas e não sistemáticas.

Artigo 123.º

**Identificação**

1. Os encargos urbanísticos correspondem à construção e manutenção de infraestruturas, entendidas estas no sentido lato, englobando:
  - a) Todo o espaço público, de circulação e de estar, pedonal e automóvel, incluindo vias, praças, estacionamento, espaços livres e verdes;
  - b) Redes de água, esgotos domésticos e pluviais, energia elétrica e iluminação pública, gás, telecomunicações e depósito e recolha de resíduos sólidos urbanos;
  - c) Equipamentos coletivos, nomeadamente de educação, desporto e lazer, cultura, saúde e sociais, administrativos, de segurança e proteção civil.
2. Em função da sua abrangência, a infraestrutura considera-se dividida em:
  - a) Infraestrutura local, a que engloba todas as redes referidas nas alíneas a) e b) do número anterior, que irão servir diretamente cada conjunto edificado;
  - b) Infraestrutura geral, a que serve os aglomerados urbanos e o território municipal na sua globalidade, nomeadamente vias sem construção adjacente, áreas verdes públicas de dimensão supralocal e espaços destinados a equipamentos.

Artigo 124.º

**Encargos Urbanísticos Padrão**

1. São identificados os seguintes encargos urbanísticos padrão, a considerar no correspondente processo perequativo:
  - a) Custo médio/m<sup>2</sup> a.c. de construção inicial da infraestrutura local;
  - b) Cedência média de terreno destinado a infraestrutura geral: 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a.c.;
  - c) Custo médio/m<sup>2</sup> a.c. de construção inicial da infraestrutura geral.
2. São estabelecidos em regulamento municipal:

- a) Os custos padrão/m<sup>2</sup> a.c. das infraestruturas referidas nas alíneas a) e c);
- b) O valor do m<sup>2</sup> de terreno destinado a infraestrutura geral.

#### Artigo 125.º

##### **Encargos Urbanísticos a Suportar Pelos Promotores**

1. São devidos pelo promotor de todas as operações urbanísticas encargos proporcionais à edificabilidade concreta que exceda a preexistente em situação legal.
2. Esses encargos referenciam -se aos encargos padrão referidos no artigo anterior e concretizam-se através de:
  - a) Execução de obras de urbanização e correspondente cedência de terreno, conforme o necessário, variável em função de preexistências e de especificidades locais;
  - b) Pagamento de taxa pelas infraestruturas urbanísticas, cujo valor é o somatório resultante dos custos padrão referidos no n.º 2 do artigo anterior;
  - c) Cedência de terreno identificado pela Câmara Municipal como necessário para infraestrutura geral, ocorrendo compensação do promotor à Câmara Municipal ou da Câmara Municipal ao promotor, conforme esta cedência efetiva for inferior ou superior à cedência média fixada.
3. Ocorrendo cedência de terreno com edificabilidade, conforme a alínea b), do n.º 2, do artigo 121.º - Edificabilidade Concreta e Compensações, do presente regulamento, a respetiva área é contabilizada como se fora para infraestrutura geral.
4. Para evitar duplicação, as edificações em conformidade com loteamento em vigor são isentas dos seguintes encargos:
  - a) Os que o loteamento já tenha suportado;
  - b) As redes de água, esgotos domésticos e pluviais, energia elétrica e iluminação pública, gás, telecomunicações e depósito e recolha de resíduos sólidos urbanos;
  - c) Equipamentos coletivos, nomeadamente de educação, desporto e lazer, cultura, saúde e sociais, administrativos, de segurança e proteção civil.

#### Artigo 126.º

##### **Encargos Urbanísticos nos Diversos Sistemas de Execução**

1. A assunção de encargos com as ações e custos de urbanização referidos na alínea c) do n.º 2, do artigo anterior, varia em função do sistema de execução adotado, de acordo com o referido nos pontos seguintes.
2. No sistema de cooperação:
  - a) Os encargos são da responsabilidade de cada um dos proprietários, na proporção do valor do respetivo prédio, sem prejuízo do estabelecido na alínea seguinte;

- b) Cada proprietário pode participar no processo associativo com o prédio, mas decidir não realizar investimento pecuniário, cabendo então aos restantes decidir quem assumirá esse encargo;
  - c) A Câmara Municipal pode aceitar participar como investidor, assumindo os encargos, em parte ou no todo, se tal for da vontade dos proprietários.
3. No sistema de imposição administrativa os encargos são da responsabilidade da Câmara Municipal, que pode concessioná-los a um promotor através de concurso público.
4. No sistema de iniciativa dos interessados os encargos são responsabilidade destes.

### SECÇÃO III

## OUTROS INSTRUMENTOS DO REGIME ECONÓMICO-FINANCEIRO

### Artigo 127.º

#### **Avaliação de Solo**

Para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, a avaliação de solo urbano considera:

- a) A edificabilidade abstrata atribuída ao prédio, conforme o artigo 122.º - Disposições Base Relativas aos Encargos Urbanísticos, do presente regulamento;
- b) Os encargos urbanísticos inerentes à edificabilidade, conforme os artigos supra e regulamentação complementar, a serem deduzidos ao valor da edificabilidade abstrata;
- c) O valor de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

### Artigo 128.º

#### **Aquisição de Solo Pelo Município**

1. A execução programada pressupõe a disponibilização de solo ou outros imóveis para tal necessários, a qual pode ser assegurada através de:
- a) Prévia aquisição pela Câmara Municipal;
  - b) Parceria entre proprietários, com a Câmara Municipal e eventualmente com outros investidores.
2. No contexto da alínea a) do número anterior, assim como no contexto da alínea b) (neste caso perante a não participação de proprietário), a Câmara Municipal deve adquirir não apenas o solo destinado a infraestruturas, mas também o destinado a outros fins, nomeadamente as faixas com edificabilidade que a marginam.

## Artigo 129.º

### **Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística (FMSAU)**

1. É criado pela Câmara Municipal um FMSAU com os seguintes objetivos:
  - a) Operacionalização dos processos perequativos entre os diversos prédios e operações urbanísticas;
  - b) Apoio fundiário e financeiro à concretização do Programa integrante do Plano, nomeadamente operações de salvaguarda e valorização ambiental e/ou urbanística;
  - c) Disponibilização de solo destinado a infraestruturas, equipamentos e espaços verdes públicos e ao desenvolvimento da política municipal de habitação;
  - d) Fomento de operações de salvaguarda e valorização ambiental, de implantação de espaços verdes públicos e de percursos destinados a modos ativos.
2. São receitas do FMSAU:
  - a) As compensações pecuniárias e eventuais cedências de terrenos com edificabilidade e por excesso de edificabilidade;
  - b) Outras verbas que a Câmara Municipal lhe decida afetar, eventualmente complementares de fundos estruturais de apoio a projetos de valorização ambiental.
3. São encargos do FMSAU:
  - a) Compensar os proprietários com edificabilidade concreta inferior à abstrata, nos termos do artigo 121.º - Edificabilidade Concreta e Compensações, e/ou cedência para infraestrutura geral superior à média, nos termos do artigo 124.º - Encargos Urbanísticos Padrão;
  - b) Contribuir em operações referidas na alínea b) do n.º 1.

## CAPÍTULO X

### **DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

## Artigo 130.º

### **Incentivos**

1. Com vista à concretização dos objetivos do Plano e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, são definidos em regulamento municipal incentivos a iniciativas que para a Câmara Municipal configuram relevante interesse, designadamente:
  - a) A realização de intervenções de que resultem ganhos evidentes na conservação da natureza e da biodiversidade;
  - b) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação social e cooperativa;

- c) As ações de reabilitação de edifícios com interesse patrimonial;
  - d) A deslocalização de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais para os espaços de atividades económicas definidas no Plano;
  - e) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;
  - f) A instalação de empresas com certificação ambiental.
2. Os incentivos referidos no número anterior devem, preferencialmente, traduzir-se em benefícios fiscais, a definir em Regulamento Municipal.

#### Artigo 131.º

#### **Margem de Acerto e Retificação**

1. Na execução das operações urbanísticas, pode ser necessário à Câmara Municipal a realização de acertos e retificações aos limites representados nas plantas de Ordenamento e Condicionantes, originados pela transposição da escala da cartografia base do Plano para a escala do projeto, no âmbito da margem de erro legalmente admitida.
2. As previsões do Plano no domínio das ligações viárias constituem diretrizes, correspondentes à escala do Plano, podendo ser objeto das correções e adaptações que se mostrem desejáveis e adequadas, na transposição para fases mais detalhadas dos estudos de implementação, desde que cumpridos os pressupostos base das ligações apontadas.
3. Nos casos em que uma mesma parcela incida sobre mais do que uma categoria ou subcategoria de solo, os parâmetros de edificabilidade determinam-se, para cada uma das categorias ou subcategorias, em função da área afeta a cada uma delas.

#### Artigo 132.º

#### **Norma revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Plano são revogados:

- a) Plano de Pormenor da Zona Industrial da Mota (PPZIM) ratificado por Despacho de 14 de outubro de 1991, publicado em 25 de fevereiro de 1992 e alterado pelo n.º 2 do artigo 72.º do presente Regulamento;
- b) O Plano de Pormenor da Zona do Museu (PPZM), cuja revisão foi ratificada pela Portaria nº 701/94, de 28 de julho, na sua atual versão.

Artigo 133.º

**Entrada em Vigor**

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

Anexo I

**Espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos**

**Parâmetros de dimensionamento**

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva	Estacionamento privado	Estacionamento público
Habitação unifamiliar	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo	1 lugar/fogo com Ac ≤ 120 m <sup>2</sup> 2 lugares/fogo com 120 m <sup>2</sup> < Ac < 300 m <sup>2</sup> 3 lugares/fogo com Ac ≥ 300 m <sup>2</sup>	Número de lugares de estacionamento privado acrescido de 20%
Habitação coletiva	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> Ac	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> Ac	Com indicação de tipologia 1 lugar/fogo T0 e T1 1,5 lugares/fogo T2 e T3 2 lugares/fogo T4, T5 4 T6 3 lugares fogo > T6	Com indicação de tipologia Número de lugares de estacionamento privado acrescido de 20 %
			Sem indicação de tipologia 1 lugar/fogo - Amf ≤ 90 m <sup>2</sup> 1,5 lugares/fogo - 90 m <sup>2</sup> < Amf < 120 m <sup>2</sup> 2 lugares/fogo - 120 m <sup>2</sup> < Amf < 300 m <sup>2</sup> 3 lugares/fogo - Amf ≥ 300 m <sup>2</sup>	Sem indicação de tipologia Número de lugares de estacionamento privado acrescido de 20 %
Comércio e serviços	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Ac	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Ac	1 lugar/120 m <sup>2</sup> Ac – estabelecimentos Ac ≤ 1000 m <sup>2</sup> 1 lugar/100 m <sup>2</sup> Ac – estabelecimentos 1000 m <sup>2</sup> < Ac < 2500 m <sup>2</sup> 1 lugar/ 80 m <sup>2</sup> Ac – estabelecimentos Ac ≥ 2500 m <sup>2</sup>	Número de lugares de estacionamento privado acrescido de 30%
Empreendimentos turísticos	-	-	1 lugar para 20% da capacidade em unidades de alojamento no caso dos estabelecimentos hoteleiros e dos hotéis rurais	-
Indústria/armazéns	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Ac	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Ac	Ligeiros 1 lugar/75 m <sup>2</sup> Ac Pesados 1 lugar/500 m <sup>2</sup> Ac, com o mínimo de 52,50 m <sup>2</sup>	Número de lugares de estacionamento privado acrescido de 20%



Anexo II

**UOPG, SUB-UOPG, respetivos objetivos e formas de execução**

N.º	UOPG	Forma de execução	Objetivos	Parâmetros urbanísticos
1	<b>Marina da Barra</b>	A concretizar mediante PP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Construção de uma marina para apoio à navegação e abrigo portuário de embarcações de recreio;</li> <li>• Instalação de comércio e serviços de apoio;</li> <li>• Construção de estabelecimentos hoteleiros;</li> <li>• Construção de habitação;</li> <li>• Valorização da presença da água como elemento central e maioritário da ocupação da área;</li> <li>• Valorização da relação direta da atual área urbana da Barra com a água do Canal de Mira da Ria de Aveiro;</li> <li>• Qualificação urbana e ambiental;</li> <li>• Integração na Barra - praia e aglomerado urbano – garantindo a recíproca sustentabilidade urbana e ambiental;</li> <li>• Valorização das acessibilidades à Praia da Barra.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área total da UOPG: 61.71 ha (área molhada e seca);</li> <li>• área molhada superior a 50% da área total;</li> <li>• Densidade habitacional máxima: 8 fogos/ha;</li> <li>• Índice máximo de ocupação: 0,07;</li> <li>• índice máximo de utilização: 0,18</li> </ul>
2	<b>Barra Sul</b>	A concretizar mediante PP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituição de equipamentos, infraestruturas e espaços exteriores de utilização coletiva de lazer e apoio às atividades específicas da orla costeira;</li> <li>• Proteção do sistema dunar e requalificação ambiental das áreas não edificadas adjacentes às praias marítimas e lagunares, compreendidas entre a Barra e a Costa Nova.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área total da UOPG: 13,13 ha;</li> <li>• A área deverá contemplar a localização de um núcleo de educação ambiental;</li> <li>• Área máxima passível de afetação a estacionamento automóvel - 10% do total da área;</li> <li>• Características dos estacionamentos e acessos viários - regularizados;</li> <li>• Características dos acessos e áreas pedonais - consolidados;</li> <li>• Características das construções - ligeiras ou mistas.</li> </ul>
3	<b>Parque da Nossa Senhora dos Campos</b>	A concretizar mediante PP (Tramitação em curso)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperação e revitalização do espaço;</li> <li>• Localização de equipamentos estruturantes;</li> <li>• Reflorestação do Parque;</li> <li>• Reabilitação da área habitacional.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área total da UOPG: 438,6 ha;</li> <li>• Índice máximo de ocupação: 0. 10;</li> <li>• Índice máximo de utilização: 0.20;</li> <li>• Número máximo de pisos: 2.</li> </ul>
4	<b>Ampliação da Zona Industrial da Mota</b>	<p>A concretizar mediante PP e de forma faseada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fase 1 - Sub-UOPG 04.1</li> <li>• Fase 2 - Sub-UOPG 04.2</li> <li>• Fase 3 - Sub-UOPG 04.3</li> </ul> <p>A concretização das fases não tem necessariamente de obedecer a esta ordem e pode ocorrer em simultâneo, de forma agrupada.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Complementação da atual ZIM, face à condição territorial estratégica de excelência desta área de atividades económicas, na proximidade do Porto de Aveiro e da A25, com garantias de acesso privilegiadas e facilitadas a ambos;</li> <li>• Criação de uma grande área destinada a atividades económicas e acolhimento empresarial, como polo de atração económica para o Município, criador de emprego e dinamizador económico local.</li> <li>• Articulação com a rede municipal e regional de áreas de atividades económicas complementares.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área total da UOPG: 85,5 ha: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sub-UOPG 04.1 – 22,2 ha;</li> <li>• Sub-UOPG 04.2 – 26,2 ha;</li> <li>• Sub-UOPG 04.3 – 37,1 ha;</li> </ul> </li> <li>• Índice máximo de ocupação do lote: 0.60;</li> <li>• Índice máximo de utilização do lote: 0.80;</li> <li>• Índice máximo de impermeabilização do lote: 0.80.</li> </ul>

5	<b>Quinta da Boavista</b>	A concretizar mediante PP (Tramitação em curso)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalação de um empreendimento turístico na Quinta da Boavista com uma dimensão relevante, constituído por:</li> <li>• um estabelecimento hoteleiro;</li> <li>• aldeamentos turísticos;</li> <li>• equipamentos de animação turística, de desporto e lazer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área total da UOPG: 127,4 ha;</li> <li>• Índice máximo de ocupação: 0.20;</li> <li>• Índice máximo de utilização: 0.50;</li> <li>• Número máximo de pisos: 3.</li> </ul>
6	<b>Ampliação da Zona Industrial das Ervasas</b>	<p>A concretizar mediante PP e de forma faseada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fase 1 - Sub-UOPG 06.1</li> <li>• Fase 2 - Sub-UOPG 06.2</li> <li>• Fase 3 - Sub-UOPG 06.3</li> <li>• Fase 4 - Sub-UOPG 06.4</li> </ul> <p>A concretização das fases não tem necessariamente de obedecer a esta ordem e pode ocorrer em simultâneo, de forma agrupada.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Complementação da atual ZIM, face à condição territorial estratégica de excelência desta área de atividades económicas, na proximidade da A17, com garantias de acesso privilegiadas e facilitadas;</li> <li>• Criação de uma grande área destinada a atividades económicas e acolhimento empresarial, como polo de atração económica para o Município, criador de emprego e dinamizador económico local;</li> <li>• Articulação com a rede municipal e regional de áreas de atividades económicas complementares.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Área total da UOPG: 38,3 ha: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sub-UOPG 06.1 - 6,2 ha;</li> <li>• Sub-UOPG 06.2 - 14,3 ha;</li> <li>• Sub-UOPG 06.3 - 6,54 ha;</li> <li>• Sub-UOPG 06.4 - 11,26 ha;</li> </ul> </li> <li>• Índice máximo de ocupação do lote: 0.60;</li> <li>• Índice máximo de utilização do lote: 0.80;</li> <li>• Índice máximo de impermeabilização do lote: 0.70.</li> </ul>

## **Orientações e Determinações do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral**

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

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

### **I. DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

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

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

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

### **II. SUB-REGIÕES HOMOGÉNEAS**

#### **1. Sub-região homogénea de: Ria e Foz do Vouga**

Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:

- i. Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
- ii. Função geral de produção;
- iii. Função geral de proteção.

a) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;

b) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I Espécies a privilegiar (Grupo I):

- Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*).

II Outras espécies a privilegiar (Grupo II):

- Carvalho-alvarinho (*Quercus robur*)\*;
- Carvalho-português (*Quercus faginea*)\*;
- Castanheiro (*Castanea sativa*);
- Cedro-do-Buçaco (*Cupressus lusitanica*);
- Choupos (*Populus sp.*);
- Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- Nogueira (*Juglans regia*);
- Nogueira-preta (*Juglans nigra*);
- Pinheiro-manso (*Pinus pinea*)\*;
- Sobreiro (*Quercus suber*)\*.

2. Sub-região homogénea de: Dunas Litorais e Baixo Mondego

- a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:
- i. Função geral de produção;
  - ii. Função geral de proteção;
  - iii. Função geral de silvopastorícia, da caça e da pesca nas águas interiores.
- b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;
- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

I Espécies a privilegiar (Grupo I)

- Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*).

II Outras espécies a privilegiar (Grupo II)

- Carvalho-português (*Quercus faginea*)\*;
- Choupos (*Populus sp.*);
- Cipreste-comum (*Cupressus sempervirens*);
- Freixo (*Fraxinus angustifolia*);
- Nogueira (*Juglans regia*);
- Nogueira-preta (*Juglans nigra*);

- Pinheiro-manso (*Pinus pinea*) \*;
- Sobreiro (*Quercus suber*) \*.

### 3. Sub-região homogénea de: Gândaras Norte

- a) Nesta sub-região homogénea, com igual nível de prioridade, visa-se a implementação e o desenvolvimento das seguintes funções gerais dos espaços florestais:
- i. Função geral de conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos;
  - ii. Função geral de produção;
  - iii. Função geral de proteção.
- b) As normas de silvicultura a aplicar nesta sub-região homogénea correspondem às normas das funções referidas na alínea anterior definidas no Anexo I do Regulamento do PROF-CL;
- c) Nesta sub-região devem ser privilegiadas as seguintes espécies florestais:

#### I Espécies a privilegiar (Grupo I)

- Carvalho-português (*Quercus faginea*) \*;
- Eucalipto (*Eucalyptus globulus*);
- Medronheiro (*Arbutus unedo*);
- Pinheiro-bravo (*Pinus pinaster*);
- Pinheiro-manso (*Pinus pinea*) \*;
- Sobreiro (*Quercus suber*) \*.

#### II Outras espécies a privilegiar (Grupo II)

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

### **Normas comuns a todas as sub-regiões homogéneas**

1. Para cada sub-região homogénea são identificadas as espécies florestais a privilegiar, distinguidas em dois grupos (Grupo I e Grupo II) em resultado da avaliação da aptidão do território para as mesmas.
2. Não podem ser efetuadas reconversões para outras espécies de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, exceto se for utilizada na replantação outra espécie igualmente do Grupo I, sem prejuízo dos regimes legais específicos de proteção de determinadas espécies e do regime jurídico das ações de arborização e rearborização.

3. O recurso a outras espécies que não se encontrem identificadas no Grupo I ou Grupo II, ou reconversões em situações distintas das referidas no número anterior, tem de ser tecnicamente fundamentado, com base nas características da espécie a usar e condições edafoclimáticas do local de instalação, e ser devidamente autorizado pelo ICNF, I. P.
4. O disposto no n.º 1 não se aplica em reconversões de áreas ocupadas com espécies do Grupo I, quando a espécie a replantar for *Ilex aquifolium* (Azevinho), *Quercus rotundifolia* (Azinheira) ou *Quercus suber* (Sobreiro) e estas espécies fizerem parte das espécies do Grupo II.
5. Admitem-se reconversões de povoamentos puros de espécies do Grupo I, para povoamentos mistos com espécies do Grupo II, se a espécie do Grupo I mantiver a dominância.
6. Para cada sub-região homogénea é considerado um grupo de espécies, assinaladas com asterisco (\*), como sendo prioritária a gestão e conservação em manchas de regeneração natural.

### III. PLANOS DE GESTÃO FLORESTAL (PGF)

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

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

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

#### **IV. MEDIDAS DE INTERVENÇÃO COMUNS E ESPECÍFICAS POR SUB-REGIÕES HOMOGÉNEAS**

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

#### **V. LIMITE MÁXIMO DE ÁREA A OCUPAR POR EUCALIPTO**

Para efeitos de aplicação do estabelecido no Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, e em conformidade com o estabelecido no Anexo IV do Regulamento do PROF-CL, o limite máximo de área (em hectares) a ocupar por espécies do género *Eucalyptus spp.* no concelho de Ílhavo é de 54 hectares.