

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 42/94

A Assembleia Municipal da Figueira da Foz aprovou, em 30 de Dezembro de 1993, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência da referida aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal da Figueira da Foz foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração do Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final da comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal da Figueira da Foz com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, designadamente com as Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

Importa ainda referir que o disposto no artigo 4.º do Regulamento, sobre o prazo de vigência do Plano Director Municipal, não prejudica a aplicação do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Mais se considera que os planos de pormenor referidos nos n.ºs 6 e 7 do artigo 10.º implicam uma alteração ao Plano Director Municipal e à demarcação da Reserva Ecológica Nacional, pelo que estão sujeitos a ratificação e aos demais trâmites e formalidades legais, designadamente ao disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, no respeitante à alteração da Reserva Ecológica Nacional.

Há, igualmente, que referir que a legalização dos estabelecimentos industriais prevista nos n.ºs 2 e 3 do artigo 19.º deve ser efectuada de acordo com a legislação em vigor sobre esta matéria, designadamente o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

Assinala-se ainda que a Câmara Municipal delimitou, no Plano Director Municipal, áreas de desenvolvimento turístico que se localizam em terrenos da Mata Nacional de Quiaios, submetida ao regime florestal total e que são do domínio privado do Estado. Esclarece-se que qualquer ocupação daquelas áreas só poderá ser efectuada se e quando as mesmas forem desafectadas daquele regime, nos termos da legislação em vigor.

Deve também assinalar-se que o Plano Director Municipal não contém regras de ocupação para o designado «espaço urbanizável para equipamentos diversos», constante do artigo 48.º do Regulamento do Plano, pelo que qualquer ocupação deste espaço está sujeita à elaboração de um plano de pormenor, que deve ser objecto de ratificação pelo Governo, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano há a considerar as servidões e restrições de utilidade pública, constantes das plantas de condicionantes, as quais, embora não sejam

publicadas, constituem elementos fundamentais do Plano, a considerar no âmbito da respectiva gestão.

Deve acrescentar-se que a infra-estrutura aeronáutica regional prevista na planta de ordenamento se trata apenas de uma proposta de instalação daquele equipamento, por parte da Câmara Municipal. A sua efectiva instalação estará sempre dependente da aprovação pelas entidades competentes, designadamente aquelas que superintendam nas servidões e restrições de utilidade pública existentes na área.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar o Plano Director Municipal da Figueira da Foz.

Presidência do Conselho de Ministros, 28 de Abril de 1994. — O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal da Figueira da Foz

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivo e âmbito

1 — O Regulamento do Plano Director Municipal da Figueira da Foz, adiante designado «Regulamento», tem por objecto estabelecer as regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano.

2 — As disposições do Regulamento são aplicáveis na totalidade da área do território do município.

Artigo 2.º

Composição e utilização

1 — Fazem parte integrante do Regulamento:

- a) Planta de ordenamento à escala de 1:25 000;
- b) Planta dos espaços periurbanos à escala de 1:5000;
- c) Planta de condicionantes à escala de 1:25 000, desagregada nas seguintes plantas:

Reserva Agrícola Nacional;
Reserva Ecológica Nacional;
Servidões administrativas e restrições de utilidade pública;

- d) Lista dos monumentos nacionais, imóveis de interesse público e sítios a classificar.

2 — Para efeitos de aplicação do Regulamento deverão ser sempre utilizados complementarmente os elementos referidos no n.º 1 deste artigo. Para efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade deverão ser sempre considerados cumulativamente os referentes à planta de ordenamento e à planta de condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 3.º

Vinculação

As disposições do Regulamento são de cumprimento obrigatório em todas as intervenções de iniciativa pública e promoções de iniciativa privada e cooperativa.

Artigo 4.º

Vigência

O Regulamento tem um período máximo de vigência de 10 anos após a sua publicação no *Diário da República*.

Artigo 5.º

Complementaridade

1 — Nas matérias do seu âmbito, o Regulamento integra, complementa e desenvolve a legislação aplicável no território do município.

2 — Os licenciamentos, aprovações e autorizações permitidos neste Regulamento devem ser entendidos sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei em vigor às demais entidades de direito público.

3 — Quando se verificarem alterações à legislação em vigor referida neste Regulamento, as remissões expressas que aqui para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para as correspondentes disposições dos diplomas que substituam ou complementem os alterados ou revogados.

Artigo 6.º

Hierarquia

O Regulamento é o instrumento orientador dos planos municipais de ordenamento do território que vierem a ser elaborados para implementação do Plano Director Municipal, os quais deverão conformar-se com as suas disposições.

Artigo 7.º

Aplicação supletiva

Na ausência de planos municipais de ordenamento do território elaborados segundo as orientações do Regulamento, as disposições deste terão aplicação directa.

Artigo 8.º

Definições

Para efeitos do Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

Parcela — área de terreno, não resultante de operação de loteamento, marginada por via pública e susceptível de construção ou de operação de loteamento;

Lote — área de terreno, marginada por arruamento público, destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;

Densidade habitacional — número de fogos fixado para cada hectare de uma parcela susceptível de ser objecto de operação de loteamento;

Superfície de pavimento — para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão de:

- Terraços descobertos;
- Áreas de estacionamento;
- Serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios;
- Galerias exteriores públicas;
- Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- Zonas de sótão não habitáveis;

Superfície de ocupação — é a área medida em projecção zenital das construções, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

Índice de ocupação — é igual ao quociente da superfície de ocupação pela área total da parcela ou lote;

Índice de utilização bruto — é igual ao quociente de superfície de pavimento pela superfície total da parcela a lotear. Quando a parcela a lotear for marginada por arruamento público, a sua superfície total inclui metade do arruamento;

Índice de utilização líquido — é igual ao quociente da superfície de pavimento pela superfície total da parcela ou lote;

Índice volumétrico — é igual ao quociente do volume de construção pela área da parcela ou lote;

Superfície impermeabilizada — soma da superfície do terreno ocupada por edifícios, vias, passeios, estacionamento, piscinas e demais obras que impermeabilizam o terreno;

Linha marginal — linha que limita uma parcela ou lote do arruamento público;

Plano marginal — plano vertical que passa pela linha marginal; **Cota de soleira** — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal referida ao arruamento de acesso;

Cércea — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;

Obras de construção — execução de qualquer projecto de obras novas, incluindo prefabricados e construções amovíveis;

Obras de reconstrução — execução de uma construção em local ocupado por outra, obedecendo ao plano primitivo;

Obras de alteração — execução de obras que, por qualquer forma, modifiquem o plano primitivo da construção existente;

Obras de ampliação — execução de obras tendentes a ampliar partes existentes de uma construção;

Plataforma da estrada — inclui as faixas de rodagem e as bermas;

Unidade de exploração hoteleira — para efeitos de aplicação dos artigos 28.º e 32.º do presente Regulamento, compreende os estabelecimentos hoteleiros classificados como hotéis, pensões, pousadas, estalagens, motéis, hotéis-apartamentos e hospedarias;

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;

Rede pública de esgotos — rede pública de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem de esgotos domésticos, industriais, com exploração e gestão por entidade pública;

Rede privada de esgotos — rede de colectores, instalações de tratamento e dispositivos de descarga final destinados à drenagem localizada de esgotos, de utilização colectiva com exploração e gestão por entidade privada;

Sistema simplificado de esgotos — drenagem e tratamento de esgotos através de fossas secas ventiladas, fossas sépticas seguidas de sistema de infiltração ou redes de pequeno diâmetro com tanques interceptáveis de lamas, de utilização colectiva;

Sistema autónomo — drenagem e tratamento de esgotos em sistema simplificado de utilização individual privada.

TÍTULO II**Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos**

Artigo 9.º

Âmbito e objectivos

1 — Regem-se pelo disposto no presente título e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas e delimitadas nas plantas de condicionantes:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Reserva Agrícola Nacional;
- c) Protecção à exploração de pedreiras;
- d) Protecção a monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios;
- e) Protecção a ferrovias;
- f) Protecção a rodovias;
- g) Protecção a redes de captação, adução e distribuição de água;
- h) Protecção a redes de drenagem de esgoto;
- i) Restrições à localização de vazadouros de entulho e de parques de sucata;
- j) Protecção a infra-estruturas projectadas e programadas;
- k) Protecção a redes de distribuição de energia eléctrica;
- l) Protecção a marcos geodésicos;
- m) Protecção a faróis;
- n) Protecção a instalações militares;
- o) Restrições ao uso das áreas do domínio público hídrico;
- p) Protecção às áreas florestais e a diversas espécies;
- q) Protecção a escolas;
- r) Protecção ao solo arável.

2 — A demarcação dos solos incluídos no domínio público hídrico não substitui a delimitação efectuada nos termos legais pelas entidades competentes.

3 — As servidões e restrições de utilidade pública referidas no número anterior têm como objectivo:

- a) A preservação do meio ambiente e equilíbrio ecológico;
- b) A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- c) A preservação das linhas de água e de drenagem natural;

- d) O enquadramento do património cultural e ambiental;
- e) O funcionamento e ampliação das infra-estruturas;
- f) A execução de infra-estruturas programadas ou já em fase de projecto.

Artigo 10.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — Nos terrenos integrados na Reserva Ecológica Nacional (REN), devidamente identificados na planta de condicionantes, são interditos os actos e actividades referidos no n.º 1 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, nos termos e condições previstos no mesmo diploma.

2 — As áreas do concelho que integram a REN ficam sujeitas ao regime constante de portaria a publicar (portaria dos Ministérios do Planeamento e da Administração do Território, da Agricultura, das Obras Públicas, Transportes e Comunicações e do Comércio e Turismo, a que se refere o n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90).

3 — Serão permitidas obras de beneficiação e reconstrução de edifícios existentes integrados na REN, nomeadamente as construções existentes integradas nos lugares de São Jorge, freguesia de Marinha das Ondas, e Farol Velho, freguesia de Buarcos.

4 — Na ilha da Murraceira as novas ocupações deverão satisfazer o plano de ordenamento a elaborar para o local, sendo admitida a reconstrução das construções existentes em madeira, devidamente licenciadas, para apoio à salinicultura e à aquacultura ou a outras actividades compatíveis com a REN.

5 — No areal da praia da Figueira da Foz até Buarcos haverá uma faixa de 100 m contígua à actual Avenida Marginal destinada a equipamento, que deverá ser objecto de plano de pormenor, de acordo com o artigo 59.º

6 — A área de 100 ha desafectada do perímetro florestal junto à Lagoa da Vela — portaria de 12 de Julho de 1988, do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, de 2 de Agosto de 1988, e designada na alínea b) do n.º 1 do artigo 46.º como área de desenvolvimento turístico II — deverá ser objecto de plano de pormenor, de acordo com o disposto no artigo 46.º

7 — A reconversão da actual zona industrial do cabo Mondego será obrigatoriamente objecto de plano de pormenor, nos termos e condicionalismos impostos pela legislação em vigor, salvaguardando-se a sua integração cultural, dada a singularidade do seu enquadramento pela serra da Boa Viagem.

Artigo 11.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Nos terrenos da Reserva Agrícola Nacional (RAN), devidamente identificados na planta de condicionantes, são interditos os actos e actividades referidos no artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, nos termos e condições previstos no mesmo diploma.

2 — Para além do disposto na legislação referida, são interditas as seguintes actividades e acções:

- A expansão ou abertura de explorações de inertes;
- A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção;
- Instalação de indústrias, incluindo instalações pecuárias industriais;
- Instalações turísticas, com excepção das legalmente enquadradas nas modalidades de turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;
- A prática de campismo ou caravanismo fora das áreas destinadas a esse fim.

3 — Nas áreas incluídas na RAN, a realização dos actos e actividades previstos no presente artigo está dependente de parecer prévio favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola.

4 — São permitidas construções nos termos da legislação aplicável de acordo com o disposto no artigo 27.º do presente Regulamento.

Artigo 12.º

Ferrovias

1 — É interdita a construção numa faixa de 15 m de largura para cada lado dos carris exteriores das ferrovias que atravessam o concelho.

2 — Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, é interdita a construção de edifícios destinados a instalações industriais e armazenagem, a distância inferior a 40 m, medidos de acordo com o descrito no número anterior.

Artigo 13.º

Protecção a rodovias

1 — A rede rodoviária do território do concelho classifica-se em:

- a) Rede principal, constituída por rede fundamental e rede complementar.

Da rede fundamental faz parte o itinerário principal n.º 3 (IP 3).

A rede complementar é composta pelo itinerário complementar n.º 1 (IC 1), coincidente com a EN 109 (Marinha das Ondas, Figueira da Foz, Bom Sucesso);

- b) Rede secundária, constituída por rede estruturante e rede colectora.

Da rede estruturante fazem parte:

EN 109 (antiga) (Marinha das Ondas-Outeiro-Lavos-Gala);
EN 109-8 (Crelas-Quiaios);

EN 341 (Outeiro-Paião-Casal Verde-Amieira);

EN 347 (Casal dos Cágados-EN 111);

EM 593 e EM 581-1 (Bom Sucesso-Ferreira-a-Nova);

CM 1054, EM 581-1 e 593 (Ferreira-a-Nova-Alhadas);

Estrada municipal entre a EN 109-8 e a EM 595-variante a Quiaios (a estudar);

Ligação entre a EM 594 e a EN 347 a nascente de Alhadas de Baixo (a estudar);

Ligação entre EM 581-3 e a EN 109-8 em Grelas/Esperança (a estudar);

Ligação entre a EM 594 e a EN 111 em Casais de Cima/Maiorca (a estudar);

Ligação da EN 111 ao nó do IP-3 (Vila Verde)-EN 111-2.

A rede colectora é constituída pelas restantes estradas e caminhos municipais.

2 — Para a rede rodoviária principal são estabelecidas faixas *non edificandi*, com as seguintes larguras:

- a) Para a rede fundamental — 100 m para cada lado do eixo da plataforma da estrada;
- b) Para a rede complementar — 50 m para cada lado do eixo da plataforma da estrada para habitação e de 70 m para outros fins, contados a partir do eixo da plataforma da estrada.

3 — Para a rede rodoviária secundária são definidas faixas *non edificandi*, com as seguintes larguras:

- a) Para a rede estruturante — 5 m, 8 m ou 50 m para cada lado do eixo da estrada, consoante se trate de vedações, de construções para fins habitacionais ou de construções para instalações como fornos, forjas, fábricas ou outras que possam causar dano, estorvo ou perigo quer à via quer ao trânsito;
- b) Para a rede colectora — 5 m, 6 m ou 20 m para cada lado do eixo da via, consoante se trate de vedações, de construções para fins habitacionais ou de construções para instalações como fornos, forjas, fábricas ou outras que possam causar dano, estorvo ou perigo quer à via quer ao trânsito.

4 — Os planos urbanísticos e de pormenor que venham a ser elaborados deverão classificar as vias urbanas em rede primária, vias de distribuição local e vias de acesso local, ficando a respectiva construção ou rectificação sujeita aos seguintes condicionamentos:

- a) Rede primária:

Largura mínima da faixa de rodagem: 7 m;
Largura desejável da faixa de rodagem: 10,5 m;
Estacionamento exterior à faixa de rodagem;

- b) Vias de distribuição local:

Largura mínima da faixa de rodagem: 6 m, com excepção das vias nos espaços urbanizáveis para fins industriais, onde a largura mínima será de 7 m;
Largura desejável da faixa de rodagem: 7 m;
Estacionamento exterior à faixa de rodagem;

- c) Vias de acesso local:

Largura mínima da faixa de rodagem: 6 m;
Largura desejável da faixa de rodagem: 7 m;
Estacionamento integrado nas faixas de rodagem, preferencialmente apenas numa das vias;

- d) Para a determinação das faixas elementares de rodagem deverão utilizar-se as larguras mínimas de 3 m e máxima de 3,5 m;

- e) Dados os condicionamentos existentes que dificultam a utilização das larguras desejáveis, é de admitir a utilização das larguras mínimas das faixas de rodagem, desde que se garanta a uniformização dos perfis ao longo das vias;
- f) Nos espaços agrícolas e nos espaços florestais com a passagem da licença será obrigatoriamente cedido, para o domínio público do município, o terreno abrangido pela implantação do arruamento definitivo, definido pela Câmara Municipal e com largura máxima de 10 m;
- g) Nos espaços urbanizáveis para fins turísticos — áreas de desenvolvimento turístico — e de densidade inferior a cinco fogos/ha, as vias de acesso local poderão ter faixas de rodagem de largura inferior ao mínimo estabelecido na alínea c);
- h) De ambos os lados da faixa de rodagem deverão ser executados passeios pavimentados, de largura variável em função do tipo de utilização do loteamento, mas nunca inferior a 2 m, podendo exceptuar-se os casos referidos na alínea anterior;
- i) Nos espaços urbanizáveis para fins industriais as faixas destinadas a estacionamento longitudinal às vias de distribuição deverão possuir uma largura mínima de 4,5 m;
- j) Nos espaços urbanizáveis para fins industriais o raio de concordância das vias não poderá ser inferior a 15 m.

5 — As vias sujeitas a rectificação deverão respeitar as características estabelecidas no presente artigo para a respectiva classificação.

Artigo 14.º

Redes de captação, adução e distribuição de água

Na vizinhança das redes de captação, adução e distribuição de água serão observados os seguintes condicionamentos:

- a) Interditos, numa faixa de 100 m à volta dos furos de captação de água, instalações ou ocupações que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como colectores e fossas sépticas, despejos de lixo ou descarga de entulho, instalações pecuárias, depósitos de sucata, armazéns de produtos químicos, etc.;
- b) Interditos a execução de construções numa faixa de 50 m definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respectiva área de ampliação definida de acordo com a alínea b) do n.º 2 do artigo 17.º;
- c) Interditos a execução de construções numa faixa de 1,5 m, medida para cada um dos lados das condutas, quando se trate de adutoras ou adutoras-distribuidoras, e de 1 m para cada lado, quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras;
- d) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 2 m, medida para cada um dos lados das condutas.

Artigo 15.º

Redes de drenagem de esgotos

Na vizinhança das redes de esgotos (emissários) e das estações de tratamento dos efluentes observar-se-ão os seguintes condicionamentos:

- a) Interditos a execução de construções numa faixa de 5 m, medida para cada um dos lados dos emissários;
- b) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m, medida para cada um dos lados dos colectores;
- c) Interditos a construção numa faixa de 100 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento dos efluentes e respectiva área de ampliação definida de acordo com a alínea a) do n.º 2 do artigo 17.º;
- d) As estações de tratamento ou outras instalações de depuração de efluentes deverão ser envolvidas por faixas arborizadas com um mínimo de 5 m de largura.

Artigo 16.º

Parques de sucata e vazadouros de entulho

A instalação de vazadouros de entulho e parques de sucata será permitida nos locais expressamente indicados pela Câmara Municipal para o efeito e nunca a menos de 200 m do eixo da plataforma das vias que constituem a rede principal e 100 m das restantes vias e sempre salvaguardando o impacto visual a partir das vias.

Artigo 17.º

Infra-estruturas projectadas ou programadas

1 — É interdita a construção nas áreas e faixas de reserva destinadas à implantação das infra-estruturas projectadas ou programadas, devidamente delimitadas e identificadas na planta de condicionantes e desde que não obtenha parecer favorável da entidade responsável pela execução das referidas infra-estruturas.

2 — As áreas e faixas de reserva referidas no n.º 1 são:

- a) Área para instalação de ETAR e ampliação, sendo esta última igual à área de implantação prevista;
- b) Área para ampliação de reservatórios de água, sendo esta igual à área do reservatório existente;
- c) Corredor de 400 m para implantação do traçado variante a Quiaios (por norte), entre Tapadas e a praia de Quiaios;
- d) Corredor de 200 m para cada lado do traçado previsto para a rectificação da EN 109 (IC 1) entre Brenha e Cabanas;
- e) Área para implantação de nós rodoviários — 500 m para além das áreas ocupadas pelas plataformas das vias que os constituem;
- f) Área para implantação de passagens desniveladas;
- g) Área para implantação de vias férreas previstas;
- h) Corredor de 100 m para cada lado do IC 1, entre Marinha das Ondas e Gala, e de 200 m para cada lado da solução alternativa a nascente.

3 — Serão estabelecidas faixas de reserva à rede de transporte e distribuição de gás natural quando definido o respectivo traçado e localização no concelho nos termos da legislação aplicável.

4 — Os condicionamentos referidos nas alíneas do n.º 2 deste artigo serão suspensos ou alterados logo que exista projecto aprovado que defina os traçados e as faixas de protecção permanentes.

TÍTULO III

Do uso dos solos

Artigo 18.º

Classes de espaços

1 — O território municipal classifica-se, para efeitos de ocupação, uso e transformação, nas seguintes classes de espaço, delimitadas na planta de ordenamento:

- a) Espaços naturais e de protecção;
- b) Espaços agrícolas;
- c) Espaços florestais;
- d) Espaços urbanos;
- e) Espaços urbanizáveis:

De expansão;
Periurbanos;
Para fins específicos;

- f) Espaços para indústrias extractivas;
- g) Espaços culturais;
- h) Espaços para equipamentos.

2 — Os ajustamentos de limites entre espaços referidos no número anterior só poderão ter como objectivo a definição exacta da sua demarcação no terreno e, quando necessário, serão realizados de acordo com as seguintes regras:

- a) Nos casos em que a linha limite se dispõe paralelamente a arruamentos ou vias públicas, estabelecendo espaços urbanos ou urbanizáveis, desse mesmo lado da via, a sua demarcação dista 30 m da respectiva berma, salvo quando uma construção ou conjunto de construções contíguas preexistentes se localizem parcialmente para além da faixa de terreno assim definida, situação em que a referida linha contornará o perímetro edificado, incluindo-os na totalidade no espaço urbano ou urbanizável;
- b) Durante a vigência do presente Regulamento e das plantas de ordenamento e de condicionantes admite-se o acerto pontual dos limites da zona de construção apenas na contiguidade das respectivas manchas e por razões de cadastro da propriedade ou elementos físicos do território (vias públicas, cursos e linhas de água, acidentes topográficos, etc.);

- c) A área do espaço urbano ou urbanizável a ampliar em cada acerto não poderá ser superior à da propriedade a que respeita e que já estava contida nessa zona;
- d) Nos casos em que o limite entre classes de espaços ofereça dúvidas, compete ao município a sua definição.

3 — Os perímetros urbanos estão devidamente delimitados na planta de ordenamento do município.

Artigo 19.º

Indústrias, armazéns e oficinas de reparação automóvel existentes

1 — Os estabelecimentos industriais já existentes e com processo de licenciamento industrial concluído ou em curso à data de entrada em vigor do REAI, de 1 de Maio de 1991, e cuja localização não esteja de acordo com o previsto no artigo 4.º do Decreto Regulamentar n.º 25/93, terão a possibilidade de proceder às alterações previstas no artigo 7.º do mesmo decreto regulamentar, bem como obter a respectiva certidão de localização, após a análise, caso a caso, pelas entidades competentes e de acordo com o disposto nos números seguintes.

2 — Qualquer indústria, à excepção das de classe C ou D, armazéns e oficinas de reparação automóvel, localizados em espaços urbanos ou urbanizáveis, desde que licenciados à data de publicação do presente Regulamento, só poderão alterar o seu equipamento produtivo e proceder a alteração ou ampliação das suas instalações e equipamentos, quando se verifiquem as seguintes condições:

- a) Não agravar as condições de incompatibilidade com os usos vizinhos;
- b) Demonstrar que os aspectos de protecção ambiental são cumpridos;
- c) Não criar efeitos prejudiciais na imagem e ambiente paisagístico da zona;
- d) Obter os pareceres positivos da CCRC, DRIEC e DRARNC, caso se trate de mudança da classe C para B e quando solicitados pela autarquia, podendo neste caso as entidades consultadas solicitar os elementos considerados necessários para a emissão de parecer.

3 — Os estabelecimentos industriais existentes à data de publicação do presente Regulamento que pretendam legalizar-se só o poderão fazer nas seguintes condições:

- a) Não agravar as condições de incompatibilidade com os usos vizinhos;
- b) Demonstrar que os aspectos de protecção ambiental são cumpridos;
- c) Não criar efeitos prejudiciais na imagem e ambiente paisagístico da zona;
- d) Obter os pareceres positivos da Câmara Municipal, CCRC e DRARNC.

4 — Qualquer armazém e oficinas de reparação automóvel, desde que licenciado à data de publicação do presente Regulamento, que não se encontre localizado em espaço urbano ou urbanizável só poderá proceder a alteração ou ampliação das suas instalações, bem como obter a respectiva certidão de localização a emitir pela entidade competente, de acordo com o n.º 6 do artigo 4.º do referido decreto regulamentar, após análise, caso a caso, de acordo com as seguintes condições:

- a) Não agravar as condições de incompatibilidade com os usos vizinhos;
- b) Demonstrar que os aspectos de protecção ambiental são cumpridos;
- c) Não criar efeitos prejudiciais na imagem e ambiente paisagístico da zona.

5 — As condições de incompatibilidade referidas na alínea a) dos n.ºs 2, 3 e 4 do presente artigo consideram-se existentes quando:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos, cheiros ou criem condições de insalubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento, nomeadamente com operações de circulação, carga e descarga;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão.

6 — A licença de obras só poderá ser emitida pela Câmara Municipal após a recepção da decisão de deferimento do pedido de autorização de instalação ou alteração.

CAPÍTULO I

Dos espaços naturais e de protecção

Artigo 20.º

Objectivo

1 — Os espaços naturais e de protecção têm como objectivo a preservação do meio ambiente do coberto vegetal, linhas de água e de drenagem natural e o equilíbrio biofísico.

2 — A floresta abrangida pelos espaços naturais e de protecção é da classe III — sensível — de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 21.º

Actividades interditas

Nos espaços naturais e de protecção é interdita:

- A expansão ou abertura de novas explorações de inertes;
- A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
- A prática de campismo ou caravanismo;
- A colocação de painéis publicitários.

Artigo 22.º

Categorias

Os espaços naturais e de protecção subdividem-se, consoante o grau de protecção, nas seguintes categorias:

- Espaços naturais e de protecção de grau I;
- Espaços naturais e de protecção de grau II.

Artigo 23.º

Espaços naturais e de protecção de grau I

Os usos permitidos e as regras de edificabilidade nos espaços naturais e de protecção de grau I obedecem ao disposto no artigo 10.º (REN).

Artigo 24.º

Espaços naturais e de protecção de grau II

1 — Nos espaços naturais e de protecção de grau II é permitida:

- A construção, reconstrução e ampliação de edifícios para habitação;
- A instalação de equipamentos públicos de cultura, recreio e lazer;
- A exploração agrícola e florestal.

2 — Nos espaços naturais e de protecção de grau II é interdita:

- A instalação de qualquer tipo de indústria;
- A exploração de inertes.

3 — A construção de edifícios para habitação nos espaços naturais e de protecção de grau II fica sujeita às seguintes regras:

- Uma habitação por parcela com área mínima de 20 000 m²;
- Índice de utilização líquido: $\leq 0,05$;
- Cércea máxima: dois pisos com altura máxima de 6,5 m acima do solo;
- Área arborizada: $\geq 0,5$ da área da parcela;
- Infra-estruturas: sistemas autónomos de abastecimento de água e de tratamento de esgotos;
- Em nenhum caso é permitida a descarga directa de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural.

4 — A reconstrução e ampliação de habitação nos espaços naturais e de protecção de grau II fica sujeita às seguintes regras:

- Deverá ser mantido o número de pisos dos edifícios existentes;
- Superfície de pavimento: é definida pela aplicação do índice de utilização líquido do n.º 3;
- Deverão ser mantidas as características arquitectónicas e construtivas preexistentes;
- Cércea máxima: a definida no n.º 3, exceptuando-se os casos dos edifícios que já tenham cércea superior;
- Área arborizada: $\geq 0,5$ da área da parcela;
- Infra-estruturas: sistemas autónomos de abastecimento de água e de tratamento de esgotos;
- Em nenhum caso é permitida a descarga directa de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural.

5 — A instalação de equipamentos públicos de cultura, recreio e lazer nos espaços naturais e de protecção de grau II fica sujeita às seguintes regras:

Área mínima de parcela: 20 000 m²;
Índice de utilização líquido: $\leq 0,05$;
Número máximo de pisos: dois com altura máxima de 6,5 m;
Percentagem máxima de superfície impermeabilizada: 10 %;
Área arborizada: $\geq 0,5$ da área da parcela;
Infra-estruturas: abastecimento de água por rede pública e tratamento de esgotos por sistema autónomo;
Em nenhum caso é permitida a descarga directa de águas residuais nas linhas de água e de drenagem natural.

CAPÍTULO II

Dos espaços agrícolas

Artigo 25.º

Objectivo e usos

1 — Os espaços agrícolas têm como objectivo a preservação da estrutura de produção agrícola.

2 — Os espaços agrícolas destinam-se predominantemente à exploração agrícola e instalações de apoio à agricultura, admitindo-se outros usos como o habitacional, instalação de indústrias, pecuária, exploração florestal, turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 26.º

Categorias

Os espaços agrícolas subdividem-se, consoante o grau de protecção, nas seguintes categorias:

Espaços agrícolas de grau I;
Espaços agrícolas de grau II ou agrícolas indiscriminados.

Artigo 27.º

Espaços agrícolas de grau I

1 — Os usos permitidos e as regras de edificabilidade nos espaços agrícolas de grau I obedecem ao disposto no artigo 11.º (RAN).

2 — São permitidas construções nas seguintes condições:

a) Exclusivamente ligadas às explorações agrícolas e destinadas a:
Habitação do agricultor ou titular dos direitos de exploração;
Instalações e infra-estruturas de apoio à exploração agrícola;
Turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação;

b) A área mínima de parcela para a construção é de 20 000 m². Nas parcelas com área inferior a 20 000 m² apenas será permitida a construção de instalações e infra-estruturas de apoio à actividade agrícola;

c) Índice de utilização líquido máximo: 0,01 qualquer que seja o tipo de construção (habitação ou instalações agrícolas), sem prejuízo do disposto nas alíneas seguintes;

d) Superfície máxima de pavimento: 500 m², exceptuando-se projectos de turismo rural e agro-turismo;

e) Cércea máxima: dois pisos com altura máxima de fachada de 6,5 m, salvo casos pontuais resultantes da topografia do terreno. Poderá ainda ser autorizada altura superior quando se trate de equipamentos técnicos e for justificável;

f) Infra-estruturas autónomas, a realizar pelo interessado, de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara, excepto quando existir rede pública;

g) A implantação da construção principal deverá obedecer à seguinte regra:

Afastamento mínimo ao eixo da via de acesso: 10 m, salvo casos de reconstrução e sem prejuízo do disposto no artigo 13.º;

h) Qualquer edificação deverá ter acesso por caminho público pavimentado com as características definidas na alínea c) do n.º 4 do artigo 13.º, observando-se o disposto nas alíneas e) e f) do preceito citado.

Artigo 28.º

Espaços agrícolas de grau II ou agrícolas indiscriminados

1 — Nos espaços agrícolas de grau II são interditas as seguintes actividades e acções:

A instalação de lixeiras;
A instalação de indústrias, incluindo instalações pecuárias industriais;
Loteamento urbano, sem prejuízo do disposto no artigo 38.º (núcleos habitacionais);
Exploração de inertes.

2 — É permitida a construção de edifícios destinados a habitação em parcelas constituídas nas seguintes condições:

a) Área mínima de parcela: 1500 m²;
b) Frente mínima de parcela: 15 m;
c) Número de fogos por parcela: um;
d) Índice de utilização líquido: $\leq 0,2$ até ao limite de superfície máxima de pavimento de 500 m²;
e) Número máximo de pisos: dois ou 6,5 m de cércea;
f) Acesso por caminho público pavimentado: com as características definidas na alínea c) do n.º 4 do artigo 13.º, observando-se o disposto nas alíneas e) e f) da disposição citada;
g) Infra-estruturas:

Água obrigatoriamente ligada à rede pública;

Esgoto: admitem-se sistemas autónomos de acordo com normas técnicas definidas pela Câmara Municipal, excepto quando existir rede pública;

h) A implantação do edifício deverá obedecer às seguintes regras:

Afastamento mínimo ao eixo da via de acesso: 10 m, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º

3 — A construção de edifícios destinados a habitação em parcelas de terreno compreendidas entre duas construções deverá obedecer às seguintes condições:

a) Área mínima de parcela: 500 m²;
b) Número de fogos por parcela: um;
c) Índice de utilização líquido: $\leq 0,2$;
d) Número máximo de pisos: dois ou 6,5 m de cércea;
e) Acesso por caminho público pavimentado: com as características definidas na alínea c) do n.º 4 do artigo 13.º, observando-se o disposto nas alíneas e) e f) da disposição citada;
f) Infra-estruturas:

Água obrigatoriamente ligada à rede pública;

Esgoto: admitem-se sistemas autónomos de acordo com normas técnicas definidas pela Câmara Municipal, excepto quando existir rede pública;

g) A implantação do edifício deverá obedecer às seguintes regras:

Afastamento mínimo ao eixo da via de acesso: 10 m, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º

4 — São permitidas instalações agro-pecuárias em parcelas constituídas nas seguintes condições:

a) É obrigatório o tratamento de efluentes através de fossa séptica a construir de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara ou de sistema que a Câmara ou a entidade licenciadora recomende;

b):

Afastamento mínimo aos limites da parcela: 50 m, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º;

Índice de utilização: 0,05;

Área mínima de parcela: 15 000 m².

5 — É permitida a instalação de unidades de agro-turismo, turismo rural ou turismo de habitação de acordo com as regras estabelecidas no n.º 2 deste artigo, exceptuando-se a alínea c).

6 — É permitida a instalação de unidades de exploração hoteleira e de estabelecimentos similares dos hoteleiros desde que:

a) Área mínima de parcela: 20 000 m²;
b) Superfície máxima de pavimento: 1500 m²;
c) Abastecimento de água através de rede pública;
d) Acesso por caminho público pavimentado: com as características definidas na alínea c) do n.º 4 do artigo 13.º, observando-se o disposto nas alíneas e) e f) da disposição citada.

CAPÍTULO III

Dos espaços florestais

Artigo 29.º

Objectivo e usos

1 — Os espaços florestais têm como objectivo a defesa do meio ambiente, o equilíbrio biofísico e a exploração florestal, podendo coexistir com a agricultura e a pecuária.

2 — Admite-se ainda a instalação de indústrias e instalações pecuárias, equipamentos e infra-estruturas especiais, habitação e hotelaria, nos termos dos artigos seguintes.

Artigo 30.º

Indústria e instalações pecuárias

Admite-se a instalação de indústrias e instalações pecuárias que, devido à dimensão ou ao tipo de funcionamento, não sejam integráveis nos espaços industriais previstos no Plano desde que:

- Área de parcela: $\geq 20\,000\text{ m}^2$;
- Índice de utilização líquido: $\leq 0,1$;
- Índice volumétrico: $\leq 0,5\text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Superfície impermeabilizada: não poderá ultrapassar 70% da área de terreno;
- Área de estacionamento: com um mínimo de 5% da superfície total de pavimento;
- Acesso por caminho público pavimentado: com as características definidas na alínea c) do n.º 4 do artigo 13.º, observando-se o disposto nas alíneas e) e f) da disposição citada;
- Infra-estruturas autónomas a realizar pelo interessado: de acordo com as normas técnicas estabelecidas pela Câmara Municipal.

Artigo 31.º

Equipamentos e infra-estruturas especiais

1 — É permitida a implantação de equipamentos não integráveis nas áreas urbanas ou urbanizáveis ou que justifiquem mesmo o seu afastamento daquelas áreas, nomeadamente:

- Cemitérios;
- Instalações militares ou de segurança;
- Instalações de telecomunicações;
- Estações de tratamento de águas e de esgotos;
- Estações de tratamento de lixo;
- Subestações eléctricas;
- Estabelecimentos de saúde;
- Estabelecimentos de ensino e formação que justifiquem a integração em áreas rurais;
- Estabelecimentos prisionais.

2 — A construção de equipamentos referidos nas alíneas g), h) e i) fica sujeita às seguintes regras:

Área mínima de parcela: $10\,000\text{ m}^2$, devendo manter-se uma área arborizada $\geq 40\%$;
Índice de utilização líquido: $\leq 0,15$;
Deverão ser garantidos os condicionamentos estabelecidos pela legislação específica aplicável, nomeadamente quanto a servidões administrativas, protecções e acessos.

Artigo 32.º

Habitação e hotelaria

1 — É permitida a construção isolada destinada a unidades de exploração hoteleira ou estabelecimentos similares dos hoteleiros, de acordo com o Decreto-Lei n.º 328/86, desde que:

Área mínima de parcela: $\geq 5000\text{ m}^2$;
Área arborizada: $\geq 0,5$ da área da parcela;
Índice de utilização líquido: $\leq 0,05$;
Área impermeabilizada: $\leq 0,15$;
Infra-estruturas:

Água: rede pública;
Esgoto: admite-se sistema autónomo;

Um lugar de estacionamento por cada 1,7 camas ou 50 m^2 de superfície de pavimento.

2 — É permitida a construção isolada destinada a habitação ligada a explorações agrícolas, pecuárias ou florestais desde que:

Área mínima de parcela: $\geq 20\,000\text{ m}^2$;
Índice de utilização líquido: $\leq 0,01$;
Infra-estruturas:

Água: rede pública;
Esgoto: admite-se sistema autónomo.

CAPÍTULO IV

Dos espaços urbanos

Artigo 33.º

Âmbito e usos

1 — Os espaços urbanos, delimitados na planta de ordenamento, são constituídos por malhas urbanas em que a maioria dos lotes se encontra edificada, os alinhamentos estão definidos e existem infra-estruturas urbanísticas.

2 — Os espaços urbanos destinam-se a uma ocupação com fins predominantemente habitacionais, podendo integrar outras funções, como actividades terciárias, indústria ou turismo, desde que, pelas suas características, sejam compatíveis com a função habitacional.

3 — Os espaços urbanos subdividem-se, quanto ao tipo de intervenção, em:

- Espaços urbanos de grau I (cidade da Figueira da Foz);
- Espaços urbanos de grau II;
- Espaços urbanos potencialmente reestruturáveis (R);
- Núcleos habitacionais.

Artigo 34.º

Indústria, armazéns e oficinas de reparação automóvel nos espaços urbanos

1 — Nos espaços urbanos é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto nos Decretos Regulamentares n.º 25/93, de 17 de Agosto, e 131-B/91, de 12 de Junho, de armazéns e oficinas de reparação automóvel que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas, desde que cumpridos os condicionamentos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 19.º do presente Regulamento.

2 — É interdita a armazenagem de produtos que, pela sua perigosidade, possam afectar os espaços urbanos envolventes.

3 — Nos edifícios habitacionais existentes é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto nos Decretos Regulamentares n.º 25/93, de 17 de Agosto, e 131-B/91, de 12 de Junho, e de armazéns, excepto quando se destinem a materiais explosivos, tóxicos ou que disponham de equipamentos de movimentação de cargas ou outros que provoquem ruídos ou vibrações incómodas.

Artigo 35.º

Espaços urbanos de grau I

Na ausência de plano de urbanização ou plano de pormenor a construção nos espaços urbanos de grau I fica sujeita às seguintes regras:

a) É permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamentos desde que de acordo com os seguintes parâmetros:

Densidade: mínima 40 fogos/ha e máxima 80 fogos/ha;
Índice máximo de utilização bruto: $\leq 0,8$;
Estacionamento mínimo obrigatório: um lugar coberto de estacionamento por 75 m^2 de comércio, serviços e equipamentos e um por fogo;
Infra-estruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas;

b) É permitida a construção em lotes ou parcelas existentes ou resultantes de destaque (preenchimento de espaços destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos), bem como alteração do existente, desde que de acordo com os seguintes parâmetros:

Área mínima da parcela ou lote: 300 m^2 ;
Frente mínima da parcela ou lote: 15 m;
Índice de utilização líquido: 1,7;
Estacionamento mínimo obrigatório: um lugar coberto de estacionamento por 75 m^2 de superfície de pavimento de comércio, serviços e equipamentos e um por fogo;
Infra-estruturas: obrigatoriamente ligadas às redes públicas;

- c) Os condicionamentos da alínea anterior não se aplicam nos espaços culturais referidos no artigo 53.º

Artigo 36.º

Espaços urbanos de grau II

1 — Na ausência de plano de urbanização ou plano de pormenor a construção nos espaços urbanos de grau II fica sujeita às seguintes regras:

- a) É permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamentos desde que de acordo com os seguintes parâmetros:

Densidade: mínima 20 fogos/ha e máxima 40 fogos/ha;
Índice de utilização bruto: $\leq 0,5$;
Tipologia: banda, isolada ou geminada;
Infra-estruturas:

Água: obrigatoriamente ligada à rede pública;

Esgoto: obrigatoriamente ligado ou com possibilidade de ligação à rede pública logo que construída;

- b) É permitida a construção em lotes ou parcelas existentes ou resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor destinada a habitação, comércio, serviços e equipamentos desde que de acordo com os seguintes parâmetros:

Frente mínima da parcela: 7 m;
Índice de utilização líquido: 0,8 aplicável a uma profundidade máxima de 30 m;

Tipologia: banda, isolada ou geminada;

Sejam garantidos os alinhamentos estabelecidos pelas construções existentes ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal;

Infra-estruturas:

Água: obrigatoriamente ligada à rede pública;

Esgoto: obrigatoriamente ligado ou com possibilidade de ligação à rede pública logo que construída.

2 — Os planos de urbanização ou planos de pormenor não poderão ultrapassar o índice de utilização bruto de 0,6.

Artigo 37.º

Espaços urbanos potencialmente reestruturáveis (R)

1 — Nos espaços urbanos potencialmente reestruturáveis (R) o loteamento ou a construção deverão ser precedidos de estudos de conjunto abrangendo uma área de influência com 100 m de raio, de modo a permitir a melhoria dos aglomerados e as condições de salubridade das áreas habitacionais existentes.

2 — Nestes espaços é permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamentos desde que de acordo com os seguintes parâmetros:

Densidade: entre 20 fogos/ha (mínima) e 40 fogos/ha (máxima);
Índice de utilização bruto: $\leq 0,5$;
Tipologia: banda, isolada ou geminada;
Infra-estruturas:

Água: obrigatoriamente ligada à rede pública;

Esgoto: obrigatoriamente ligado ou com possibilidade de ligação à rede pública logo que construída.

3 — É permitida a construção em parcelas constituídas ou em parcelas resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor, destinada a habitação, comércio, serviço e equipamentos desde que seja observada a regra estabelecida na alínea b) do artigo 36.º

Artigo 38.º

Núcleos habitacionais

1 — Os núcleos habitacionais, devidamente identificados na planta de ordenamento, são constituídos por conjuntos de edificações autorizadas, com tendência para a aglomeração, com população superior a 250 habitantes, servidos por arruamentos públicos em que o seu perímetro é definido por pontos distanciados 50 m do eixo daqueles arruamentos, no sentido transversal, e 20 m da última edificação, no sentido do arruamento.

2 — Constituem núcleos habitacionais:

Casal Novo do Paião;
Casal das Oliveiras;
Calvete/Arneiro/Choça;
Calvino/Sobral;
Cova de Serpe/Bica/Ervedal;
Cunhas;

Feiteira de Cima/Feiteira de Baixo;
Fonte do Ramilo/Casal do Mato/Carvalho;
Matas;
Morros;
Negrote/Pipelo/Casal Verde;
Pedros;
Porto Godinho;
Quinta dos Vigários;
Ribas;
Serra de Alhadas;
Telhada;
Tromelgo.

3 — Nos núcleos habitacionais é permitido o loteamento urbano destinado a habitação, comércio, serviços e equipamentos desde que todos os lotes confinem com arruamentos públicos existentes e sujeito aos seguintes parâmetros:

- a) Área mínima da parcela: 500 m²;
b) Frente mínima da parcela: 15 m;
c) Número máximo de fogos por parcela: dois;
d) Superfície máxima de pavimento: 250 m²;
e) Acesso por caminho público pavimentado: com as características definidas na alínea c) do n.º 4 do artigo 13.º;
f) Infra-estruturas:

Água: ligação obrigatória à rede pública;

Esgoto: sistema simplificado ou sistema autónomo de acordo com normas técnicas definidas pela Câmara Municipal, excepto quando existir rede pública;

- g) A implantação do edifício deverá obedecer à seguinte regra:

Afastamento mínimo ao eixo da via de acesso: 10 m, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º

4 — Nos núcleos habitacionais é permitida a construção destinada a habitação, comércio, serviços e equipamentos em parcelas constituídas ou em parcelas resultantes de destaque nos termos da legislação em vigor e desde que enquadradas por construções existentes, sujeita aos seguintes parâmetros:

- a) Número máximo de fogos por parcela: dois;
b) Superfície máxima de pavimento: 250 m²;
c) Acesso por caminho público pavimentado: com as características definidas na alínea c) do n.º 4 do artigo 13.º;
d) Infra-estruturas:

Água: ligação obrigatória à rede pública;

Esgoto: sistema simplificado ou sistema autónomo de acordo com normas técnicas definidas pela Câmara Municipal, excepto quando existir rede pública;

- e) A implantação do edifício deverá obedecer à seguinte regra:

Afastamento mínimo ao eixo da via de acesso: 10 m, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º

CAPÍTULO V

Dos espaços urbanizáveis

SECÇÃO I

Dos espaços urbanizáveis de expansão

Artigo 39.º

Âmbito e objectivo

1 — Os espaços urbanizáveis de expansão destinam-se à construção de novos conjuntos residenciais e respectivas funções complementares.

2 — Os condicionamentos estabelecidos nos artigos seguintes para os espaços urbanizáveis de expansão têm como objectivo ordenar a expansão das áreas urbanas, criando áreas residenciais dotadas das necessárias infra-estruturas e equipamentos colectivos, fixando-se *standards* urbanísticos que rentabilizem os investimentos nas infra-estruturas e equipamentos a construir.

3 — Os espaços urbanizáveis de expansão compreendem as seguintes categorias, em função da densidade de ocupação permitida:

Urbanizável de expansão I (cidade da Figueira da Foz);

Urbanizável de expansão II associado aos aglomerados urbanos definidos no Plano.

Artigo 40.º

Indústria, armazéns e oficinas de reparação automóvel nos espaços urbanizáveis de expansão

Nos espaços urbanizáveis de expansão é permitida a instalação de unidades industriais não poluidoras compatíveis com o uso habitacional, de acordo com o disposto nos Decretos Regulamentares n.ºs 25/93, de 17 de Agosto, e 131-B/91, de 12 de Junho, de armazéns e de oficinas de reparação automóvel que não gerem grandes movimentações de cargas e descargas, devendo obedecer aos condicionamentos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 19.º do presente Regulamento.

Artigo 41.º

Urbanizável de expansão I e II

1 — Nos espaços urbanizáveis de expansão a construção deverá ser precedida de plano de pormenor, operação de loteamento ou estudo de conjunto, com área mínima de 5000 m², que garantam a estruturação urbanística das zonas.

2 — As operações de loteamento, planos de pormenor ou estudos de conjunto ficam sujeitos às seguintes regras:

a) Urbanizável de expansão I:

Índice de utilização bruto: $\leq 0,8$;

Estacionamento: ≥ 1 lugar por 75 m² de superfície total de pavimento;

b) Urbanizável de expansão II:

Índice de utilização bruto: $\leq 0,5$.

SECÇÃO II

Dos espaços urbanizáveis periurbanos

Artigo 42.º

Âmbito e objectivo

1 — Os espaços periurbanos destinam-se a fins predominantemente habitacionais de baixa densidade, favorecendo-se a progressiva nucleação e concentração.

2 — Os espaços periurbanos (PU) são constituídos por espaços de transição entre o perímetro urbano da cidade e os espaços envolventes naturais, agrícolas e florestais.

3 — Os espaços periurbanos subdividem-se em:

Periurbano I (PU I);

Periurbano II (PU II).

4 — Os espaços periurbanos encontram-se identificados na planta de ordenamento e delimitados na planta dos espaços periurbanos à escala de 1:5000.

Artigo 43.º

Periurbanos I

A construção nos espaços periurbanos I, devidamente identificados na planta de ordenamento, fica sujeita às seguintes regras:

a) Nos núcleos edificados cujo perímetro é definido por pontos distanciados 50 m do eixo de arruamentos públicos pavimentados, no sentido transversal, e 20 m da última edificação no sentido do arruamento serão permitidos o loteamento urbano, desde que todos os lotes confinem com arruamentos públicos existentes, e a construção destinada a habitação, comércio, serviços e equipamentos, em parcelas constituídas ou em parcelas resultantes de destaque, nos termos da legislação em vigor, desde que:

Área mínima da parcela: 1000 m²;

Frente mínima da parcela: 15 m;

Número máximo de fogos por parcela: dois;

Índice de utilização líquido: $\leq 0,25$;

Acesso por caminho público pavimentado: com as características definidas na alínea c) do n.º 4 do artigo 13.º, observando-se o disposto na alínea e) da disposição citada;

Infra-estruturas:

Água: ligação obrigatória à rede pública;

Esgoto: sistema autónomo de acordo com normas técnicas definidas pela Câmara Municipal, excepto quando existir rede pública;

A implantação da construção principal deverá obedecer à seguinte regra:

Afastamento mínimo do eixo da via de acesso: 10 m, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º;

b) Fora dos perímetros dos núcleos referidos na alínea anterior serão aplicados os condicionamentos constantes do n.º 2 do artigo 28.º

Artigo 44.º

Periurbanos II

A construção, reconstrução e ampliação de habitação nos espaços periurbanos II, devidamente assinalados na planta de ordenamento, fica sujeita às seguintes regras:

Uma habitação por parcela com área mínima de 5000 m²;

Índice de utilização líquido: $\leq 0,10$;

Cércea máxima: um piso com altura máxima de 3,5 m acima do solo, salvo casos pontuais resultantes da topografia do terreno;

Infra-estruturas:

Água: ligação obrigatória à rede pública;

Esgoto: sistema autónomo de acordo com normas técnicas definidas pela Câmara Municipal, excepto quando existir rede pública;

A implantação da construção principal deverá obedecer à seguinte regra:

Afastamento mínimo ao eixo da via de acesso: 10 m, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º

SECÇÃO III

Dos espaços urbanizáveis para fins específicos

Artigo 45.º

Âmbito e objectivos

1 — Os espaços urbanizáveis para fins específicos destinam-se à construção de novos empreendimentos turísticos e novas áreas industriais.

2 — Os espaços urbanizáveis para fins específicos compreendem as seguintes subcategorias, em função do uso:

Urbanizável para fins preferencialmente turísticos;

Urbanizável para fins industriais;

Urbanizável para equipamentos diversos.

Artigo 46.º

Urbanizável para fins preferencialmente turísticos

1 — Os espaços urbanizáveis para fins preferencialmente turísticos — áreas de desenvolvimento turístico — caracterizam-se por serem áreas de expansão urbana destinadas à instalação de empreendimentos turísticos e subdividem-se em:

a) Área de desenvolvimento turístico I — face à EN 109-9 a poente do cemitério de Buarcos;

b) Áreas de desenvolvimento turístico II — correspondem às três bolsas de desenvolvimento turístico previstas nas matas a norte de Quaios, com localização e áreas indicadas na planta de ordenamento, e cujos limites finais serão definidos através do plano de pormenor respectivo.

2 — A área de desenvolvimento turístico I está obrigatoriamente sujeita a plano de pormenor, abrangendo toda a área delimitada na planta de ordenamento.

3 — O plano de pormenor a elaborar para a área de desenvolvimento turístico I fica sujeito aos seguintes parâmetros:

a) Destinado preferencialmente à instalação de empreendimentos e ou equipamentos turísticos. De acordo com a qualidade do empreendimento apresentado, nomeadamente no que se refere a equipamentos e áreas de serviço, assim se fixará o índice de utilização bruto estabelecido na alínea b);

b) Índice de utilização bruto: $0,3 \leq IUB < 0,4$;

c) Infra-estruturas ligadas à rede pública;

d) Estacionamento: um lugar coberto por cada 50 m² de superfície de pavimento.

4 — As áreas de desenvolvimento turístico II destinam-se a estabelecimentos hoteleiros e conjuntos e aldeamentos turísticos, de acordo com a legislação aplicável (Decreto-Lei n.º 328/86), bem como

a equipamentos de lazer, nomeadamente de natureza desportiva e cultural, com os seguintes condicionamentos:

- a) A área de intervenção não poderá ser inferior a 50ha;
- b) O projecto deverá abranger a totalidade da área de intervenção, incluindo as zonas destinadas à utilização agrícola ou florestal, podendo englobar solos da RAN ou ocorrências da REN desde que salvaguardados os respectivos usos e condicionamentos;
- c) Percentagem máxima de superfície impermeabilizada: 10 %;
- d) Índice de utilização bruto: $\leq 0,13$;
- e) Os equipamentos culturais e ou desportivos de uso colectivo que exijam impermeabilização do solo não poderão ultrapassar 5 % da área total de construção a que se refere a alínea d);
- f) As infra-estruturas a construir poderão constituir sistemas autónomos, salvo as de captação de água, que deverão passar para o domínio público do município;
- g) A gestão das infra-estruturas a construir deverá ficar a cargo dos promotores ou concessionários, salvo as que se destinem ao serviço ou utilização públicos, mediante acordo a estabelecer entre a Câmara Municipal e os proprietários do empreendimento e sem prejuízo de fiscalização municipal;
- h) Área mínima de estacionamento: um lugar coberto por cada 50m² de superfície de pavimento para equipamento colectivo e um por fogo.

Artigo 47.º

Urbanizável para fins industriais

1 — Os espaços urbanizáveis para fins industriais abrangem zonas onde predominam construções industriais e zonas de expansão adequadas e destinam-se a edificações e instalações de carácter industrial e serviços complementares.

2 — Os espaços urbanizáveis para fins industriais subdividem-se em:

- a) Industrial I;
- b) Industrial II;
- c) Industrial III;
- d) Industrial potencialmente a reestruturar — R;
- e) Industrial a reconverter — M.

3 — O sistema de tratamento de efluentes industriais deverá obedecer às seguintes regras:

- a) Os efluentes industriais das unidades existentes ou de novas unidades a instalar serão obrigatoriamente precedidos de tratamento nos termos de legislação em vigor e de acordo com as características da ETAR;
- b) A ligação à rede dos efluentes industriais, sempre que possível e previamente autorizada pela Câmara Municipal, exige obrigatoriamente o tratamento primário dos mesmos nos termos de legislação em vigor e de acordo com as características da exploração da ETAR.

4 — Os efluentes domésticos das unidades existentes e derivados de novas unidades a instalar serão ligados à rede pública sempre que a Câmara Municipal o defina.

5 — É obrigatória a existência de uma faixa de protecção com afastamento mínimo do lote das indústrias às zonas residenciais e de equipamentos com os seguintes valores:

- a) Pelo menos 50m para os espaços industriais II;
- b) Pelo menos 20m para os espaços industriais III, devendo condicionar nestes a localização de indústrias da classe B aos lotes que permitam afastamentos de, pelo menos, 50m de qualquer habitação ou equipamento público.

6 — O espaço industrial I compreende as unidades de celulose e fabrico de pasta de papel existentes e a zona contígua devidamente assinalada na planta de ordenamento e destina-se preferencialmente à instalação de unidades das classes A ou B constantes da tabela anexa ao Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (Decretos Regulamentares n.º 25/93, de 17 de Agosto, e 131-B/91, de 12 de Junho), desde que, pela poluição que venham a causar ou pela perigosidade dos materiais armazenados, não prejudiquem as indústrias já instaladas ou as zonas residenciais e florestais envolventes.

7 — No espaço industrial I todas as parcelas não edificadas bem como as edificações existentes, a remodelar ou a reconstruir, destinam-se à instalação de indústrias e armazéns e de serviços complementares, devendo a construção ser obrigatoriamente precedida de plano de pormenor ou de operação de loteamento e da construção das respectivas infra-estruturas.

8 — O plano de pormenor e as operações de loteamento a elaborar para o espaço industrial I deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Índice volumétrico: $\leq 3 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- b) Superfície impermeabilizada: $\leq 70 \%$;

- c) Área mínima de cada lote: 2000m²;
- d) O afastamento dos edifícios aos limites do lote deverá ser igual ao dobro da respectiva altura, sem prejuízo do cumprimento de outros afastamentos, à excepção de portarias ou postos de transformação;
- e) O afastamento das edificações ao limite frontal do lote deverá ser igual ao dobro da respectiva altura, com uma distância mínima de 10m, sem prejuízo do cumprimento de outros afastamentos, à excepção de portarias ou postos de transformação;
- f) Os lotes terão obrigatoriamente acesso directo por uma via pública pavimentada com as características definidas nas alíneas b), i) e j) do n.º 4 do artigo 13.º;
- g) As infra-estruturas deverão ser ligadas à rede pública ou sistemas privados, devendo, para o caso de tratamento de efluentes, ser observado o disposto nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo;
- h) Estacionamento: um lugar por cada 100m² de superfície de pavimento.

9 — O espaço industrial II compreende as zonas industriais existentes e propostas, devidamente delimitadas na planta de ordenamento, localizadas na Cova/Gala e Vila Verde, e destina-se preferencialmente à instalação de armazéns e unidades industriais das classes B ou C constantes da tabela anexa ao Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (Decretos Regulamentares n.º 25/93, de 17 de Agosto, e 131-B/91, de 12 de Junho), desde que, pela poluição que venham a causar ou pela perigosidade dos materiais armazenados, não prejudiquem as indústrias já instaladas ou as zonas residenciais envolventes.

10 — No espaço industrial II todas as parcelas não edificadas bem como as edificações existentes, a remodelar ou a reconstruir, destinam-se à instalação de indústrias e armazéns e de serviços complementares, devendo a construção ser precedida de plano de pormenor ou de operações de loteamento e construção das respectivas infra-estruturas.

11 — O plano de pormenor ou as operações de loteamento a elaborar para o espaço industrial II deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Índice de utilização bruta: $\leq 0,4$;
- b) Superfície impermeabilizada: $\leq 70 \%$;
- c) Afastamento dos edifícios aos limites do lote:

No caso de unidades isoladas: igual ao dobro da respectiva altura e sem prejuízo do cumprimento de outros afastamentos, à excepção de portarias ou postos de transformação;

No caso de unidades com uma parede comum: a dimensão total do conjunto da construção, em qualquer sentido, não poderá ultrapassar 50m;

- d) Afastamento das edificações ao limite frontal do lote: 10m, à excepção de portarias ou postos de transformação e sem prejuízo do disposto no artigo 13.º;
- e) Os lotes terão obrigatoriamente acesso directo por uma via pública pavimentada com as características definidas nas alíneas b), i) e j) do n.º 4 do artigo 13.º;
- f) As infra-estruturas deverão ser ligadas à rede pública ou sistemas privados, devendo, para o caso de tratamento de efluentes, ser observado o disposto nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo;
- g) Estacionamento: um lugar por cada 100m² de superfície de pavimento.

12 — No espaço industrial II admite-se a construção em parcelas constituídas, de acordo com os seguintes parâmetros:

- a) Índice de utilização líquido: $\leq 0,5$;
- b) Superfície impermeabilizada: $\leq 70 \%$;
- c) Afastamento dos edifícios aos limites do lote:

No caso de unidades isoladas: igual ao dobro da respectiva altura e sem prejuízo do cumprimento de outros afastamentos, à excepção de portarias ou postos de transformação;

No caso de unidades com uma parede comum: a dimensão total do conjunto da construção, em qualquer sentido, não poderá ultrapassar 50m;

- d) Afastamento das edificações ao limite frontal do lote: 10m, à excepção de portarias ou postos de transformação e sem prejuízo do disposto no artigo 13.º;
- e) Os lotes terão obrigatoriamente acesso directo por uma via pública pavimentada com as características definidas nas alíneas b), i) e j) do n.º 4 do artigo 13.º;

- f) As infra-estruturas deverão ser ligadas à rede pública ou sistemas privados, devendo, para o caso de tratamento de efluentes, ser observado o disposto nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo;
- g) Estacionamento: um lugar por cada 100m² de superfície de pavimento.

13 — Os espaços industriais III compreendem as zonas industriais devidamente delimitadas na planta de ordenamento e localizadas nas zonas rurais do concelho, nas proximidades de zonas urbanas e destinam-se preferencialmente à instalação de unidades das classes C ou D constantes da tabela anexa ao Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (Decretos Regulamentares n.ºs 25/93, de 17 de Agosto, e 131-B/91, de 12 de Junho) e excepcionalmente a unidades da classe B, mediante parecer do organismo da tutela, e a armazéns que, pelas características de laboração ou tipo de funcionamento, não sejam compatíveis com as malhas urbanas.

14 — Nos espaços industriais III todas as parcelas não edificadas bem como as edificações existentes, a remodelar ou a reconstruir, destinam-se exclusivamente à instalação de indústrias e armazéns e de serviços complementares.

15 — O plano de pormenor ou as operações de loteamento a elaborar para os espaços industriais III deverão obedecer às seguintes regras:

- a) Índice de utilização bruto: $\leq 0,4$;
- b) Superfície impermeabilizada: $\leq 70\%$;
- c) Afastamento dos edifícios aos limites do lote:

No caso de unidades isoladas: igual ao dobro da respectiva altura e sem prejuízo do cumprimento de outros afastamentos, à excepção de portarias ou postos de transformação;

No caso de unidades com uma parede comum: a dimensão total do conjunto da construção, em qualquer sentido, não poderá ultrapassar 50m;

- d) Afastamento das edificações ao limite frontal do lote: 6m, à excepção de portarias ou postos de transformação e sem prejuízo do disposto no artigo 13.º;
- e) Os lotes terão obrigatoriamente acesso directo por uma via pública pavimentada com as características definidas nas alíneas b), i) e j) do n.º 4 do artigo 13.º;
- f) As infra-estruturas deverão ser ligadas à rede pública, devendo, para o caso de tratamento de efluentes, ser observado o disposto nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo;
- g) Estacionamento: um lugar por cada 200m² de superfície de pavimento.

16 — Nos espaços industriais III admite-se a construção em parcelas existentes nas seguintes condições:

- a) Índice de utilização líquido: $\leq 0,5$;
- b) Superfície impermeabilizada: $\leq 70\%$;
- c) Afastamento dos edifícios aos limites do lote:

No caso de unidades isoladas: igual ao dobro da respectiva altura e sem prejuízo do cumprimento de outros afastamentos, à excepção de portarias ou postos de transformação;

No caso de unidades com uma parede comum: a dimensão total do conjunto da construção, em qualquer sentido, não poderá ultrapassar 50m;

- d) Afastamento das edificações ao limite frontal do lote: 6m, à excepção de portarias ou postos de transformação e sem prejuízo do disposto no artigo 13.º;
- e) Os lotes terão obrigatoriamente acesso directo por uma via pública pavimentada com as características definidas nas alíneas b), i) e j) do n.º 4 do artigo 13.º;
- f) As infra-estruturas deverão ser ligadas à rede pública, devendo, para o caso de tratamento de efluentes, ser observado o disposto nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo;
- g) Estacionamento: um lugar por cada 200m² de superfície de pavimento.

17 — O espaço industrial potencialmente a reestruturar, devidamente delimitado na planta de ordenamento, compreende as unidades industriais, armazéns, oficinas instaladas ao longo da EN 109 entre Chã e Brenha e destina-se preferencialmente à instalação de unidades das classes B ou C constantes da tabela anexa ao Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (Decretos Regulamentares n.ºs 25/93, de 17 de Agosto, e 131-B/91, de 12 de Junho) e armazéns que, pelas características de laboração ou tipo de funcionamento, não sejam compatíveis com as malhas urbanas, devendo obedecer aos condicionamentos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 19.º do presente Regulamento.

18 — No espaço industrial potencialmente a reestruturar todos os terrenos não edificados, bem como as edificações existentes, a remodelar ou a reconstruir, destinam-se à instalação de indústrias e armazéns e de serviços complementares, devendo a construção, reconstrução, ampliação ou remodelação de edifícios ser obrigatoriamente precedida de plano de pormenor ou loteamento e construção das respectivas infra-estruturas e obedecer aos condicionamentos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 19.º do presente Regulamento.

19 — O plano de pormenor ou as operações de loteamento a elaborar para o espaço industrial a reestruturar deverão obedecer às seguintes regras:

- a) Índice de utilização bruto: $\leq 0,4$;
- b) Superfície impermeabilizada: $\leq 70\%$;
- c) Afastamento dos edifícios aos limites do lote:

No caso de unidades isoladas: igual ao dobro da respectiva altura e sem prejuízo do cumprimento de outros afastamentos, à excepção de portarias ou postos de transformação;

No caso de unidades com uma parede comum: a dimensão total do conjunto da construção, em qualquer sentido, não poderá ultrapassar 50m;

- d) Afastamento das edificações ao limite frontal do lote: 10m, à excepção de portarias ou postos de transformação e sem prejuízo do disposto no artigo 13.º;
- e) Os lotes terão obrigatoriamente acesso directo por uma «via de serviço» a construir paralelamente à EN 109, com as características definidas na alínea b) do n.º 4 do artigo 13.º;
- f) Os pontos de entrada e saída na EN 109 não poderão distar entre si menos de 500m;
- g) As infra-estruturas deverão ser ligadas à rede pública ou sistemas privados, devendo, para o caso de tratamento de efluentes, ser observado o disposto nos n.ºs 3 e 4 do presente artigo;
- h) Estacionamento: um lugar por cada 100m² de superfície de pavimento.

20 — O espaço industrial a reconverter (M) corresponde à actual zona industrial do cabo Mondego. A reconversão deste espaço será obrigatoriamente objecto de plano de pormenor, nos termos e condicionamentos impostos pela legislação em vigor.

Artigo 48.º

Urbanizável para equipamentos diversos

O espaço urbanizável para equipamentos diversos corresponde à Quinta da Vergieira assinalada na planta de ordenamento e destina-se à criação de uma reserva de espaço para satisfazer a necessidade de implementação de equipamentos vários não enquadráveis nas alíneas a) e b) do artigo 46.º

CAPÍTULO VI

Dos espaços para indústrias extractivas

Artigo 49.º

Âmbito

Os espaços de indústria extractiva subdividem-se em:

- a) Consolidada — C;
- b) A reconverter — R;
- c) Potencial — P.

Artigo 50.º

Espaço para indústria extractiva C — consolidada

1 — O espaço de indústria extractiva C — consolidada — caracteriza-se pela ocupação exclusiva para explorações de inertes, incluindo as necessárias instalações e equipamentos.

2 — No espaço de indústria extractiva consolidada poderá manter-se a actividade, de acordo com as condições impostas pela legislação aplicável.

Artigo 51.º

Espaço de indústria extractiva R — A reconverter

1 — O espaço de indústria extractiva a reconverter compreende as pedreiras abandonadas existentes no concelho.

2 — Estes espaços estão sujeitos à elaboração de planos de reconversão e recuperação paisagística, nos termos da legislação aplicável, devendo ser reconvertidos para os usos previstos nas áreas onde se inserem.

Artigo 52.º

Espaço de indústria extractiva P — Potencial

1 — Este espaço abrange a zona das areias brancas, feldspáticas, das Alhadas.

2 — Este espaço destina-se exclusivamente à exploração destas areias e respectivas instalações de apoio de acordo com legislação aplicável em vigor, admitindo-se ainda a exploração agrícola e florestal.

CAPÍTULO VII

Dos espaços culturais

Artigo 53.º

Âmbito e objectivos

1 — Os espaços culturais, devidamente identificados na planta de ordenamento, são constituídos por:

- a) Zona antiga na Figueira da Foz;
- b) Bairro novo na Figueira da Foz;
- c) Núcleo histórico de Buarcos;
- d) Quinta da Foja.

2 — Estes espaços são especialmente importantes sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, pelo que deverão ser mantidas as características gerais das malhas urbanas e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios e dos sítios de maior interesse.

3 — Os condicionamentos estabelecidos para os espaços culturais visam a defesa e valorização do património edificado.

Artigo 54.º

Usos

1 — Nos espaços culturais identificados nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo anterior é permitido o uso habitacional, podendo integrar outras funções, como actividade terciária, hoteleira e similar.

2 — Nos espaços culturais identificados na alínea d) do n.º 1 do artigo anterior será admitida a transformação do uso para fins culturais e ou turísticos (turismo rural, agro-turismo ou turismo de habitação), de acordo com legislação específica.

Artigo 55.º

Da construção nos espaços culturais

1 — No âmbito dos planos municipais de ordenamento do território que abranjam os espaços culturais referidos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 53.º deverão ser identificados os edifícios e conjuntos de interesse a preservar.

2 — As edificações existentes nos espaços culturais referidos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 53.º deverão, em princípio, ser conservadas e recuperadas, admitindo-se obras de ampliação nos termos dos números seguintes.

3 — As ampliações e as novas edificações a erigir, nos casos em que seja permitida a demolição, deverão obedecer às seguintes prescrições:

- a) O edifício deverá respeitar a traça existente e ou integrar-se de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente, não podendo ultrapassar a cerca dominante da rua ou quarteirão em que se integra;
- b) No caso de demolição, a superfície total de pavimento não poderá ser superior ao resultante da aplicação do índice de utilização líquido de 1,7, salvo se existir estudo de alinhamentos, cercas e profundidades aprovados pela Câmara e Assembleia Municipais, tendo em atenção o disposto na alínea a) do presente número;
- c) O estacionamento não deverá ser inferior a um lugar por fogo, ou um lugar por cada 100m² de superfície de pavimento não habitacional, salvo casos em que construtivamente o mesmo não seja exequível.

4 — Exceptuam-se do disposto no número anterior os equipamentos de reconhecido interesse para o desenvolvimento concelhio, devendo,

nestes casos, os projectos ter parecer favorável das entidades de tutela, nos termos do artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e ser aprovados pela Assembleia Municipal.

CAPÍTULO VIII

Dos espaços de equipamentos

Artigo 56.º

Localização

A instalação de equipamentos e grandes infra-estruturas previstos far-se-á nas áreas indicadas, delimitadas na planta de ordenamento:

- Infra-estrutura aeronáutica regional;
- Infra-estrutura portuária;
- Equipamento na zona da Salmanha/Vila Verde;
- Equipamento no areal da praia da Figueira da Foz;
- Cemitério da freguesia de São Pedro.

Artigo 57.º

Infra-estrutura aeronáutica regional

A instalação desta infra-estrutura, a localizar em área parcialmente coincidente com a zona industrial cuja desafectação da área florestal foi aprovada para esse fim, está dependente da aprovação pelas entidades competentes.

Artigo 58.º

Infra-estrutura portuária

1 — Esta zona compreende as actuais instalações portuárias e as respectivas áreas de expansão.

2 — A ocupação desta zona fica sujeita ao plano geral e planos de arranjo e expansão a definir pela entidade com jurisdição na área.

Artigo 59.º

Areal da praia

A ocupação do areal da praia, a integrar no espaço urbano, destina-se a equipamento de apoio e valorização da praia, devendo ser objecto de plano de pormenor a ser superiormente ratificado.

Artigo 60.º

Equipamento em Salmanha/Vila Verde

O espaço para equipamento em Salmanha/Vila Verde destina-se à instalação de equipamento adaptável às características da zona, salvaguardados os impactes ambientais de acordo com legislação em vigor.

Artigo 61.º

Cemitério da freguesia de São Pedro

O espaço para construção do cemitério da freguesia de São Pedro destina-se exclusivamente à instalação do referido equipamento, devendo ser objecto de estudo específico das características do terreno e sistema de drenagem por forma a não produzir efeitos negativos sobre as zonas envolventes.

Artigo 62.º

Equipamentos colectivos

1 — Nos planos municipais de ordenamento do território deverão ser previstas áreas de equipamentos colectivos com base nas Normas para Programação de Equipamentos Colectivos do Gabinete de Estudos e Planeamento da Administração do Território do MPAT.

2 — Para as infra-estruturas desportivas deverá ser acautelada uma quota global de 4 m² de superfície desportiva útil por habitante, que será repartida segundo os critérios de programação, de dimensionamento e de localização contidos nas normas referidas no ponto anterior.

Artigo 63.º

Cedências e compensações

As parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos terão a área resultante da aplicação dos seguintes índices:

- a) Áreas de arruamentos e de estacionamento, de acordo com os padrões estabelecidos neste Regulamento;

b) Áreas verdes públicas e para equipamento desportivo, sendo de:

- 20m² de terreno por cada 100m² de superfície de pavimento nos espaços urbanizáveis de expansão 1;
- 10m² de terreno por cada 100m² de superfície de pavimento nos restantes espaços urbanizáveis de expansão e periurbanos;

c) Áreas para equipamentos colectivos, sendo de:

- 30m² de terreno por cada 100m² de superfície de pavimento nos espaços urbanizáveis de expansão 1;
- 10m² de terreno por cada 100m² de superfície de pavimento nos restantes espaços urbanizáveis de expansão e periurbanos.

TÍTULO IV

Disposições finais e transitórias

Artigo 64.º

Planos e normas provisórios em vigor

1 — As disposições constantes do Plano de Pormenor do Vale de Sampaio, ratificado por despacho do MPAT de 20 de Dezembro de 1990 e publicado em 13 de Agosto de 1991, mantêm-se em vigor.

2 — As regras de ocupação do solo da área delimitada na planta de ordenamento como perímetro urbano da Figueira da Foz serão feitas de acordo com o regulamento do futuro plano de urbanização e até à sua aprovação e ratificação, única e exclusivamente, pelas normas provisórias aprovadas e publicadas em 30 de Junho de 1992.

Artigo 65.º

Norma revogatória

É revogado o Plano Geral de Urbanização da Figueira da Foz, aprovado por despacho de 17 de Julho de 1967 e publicado no *Diário da República*, 2.ª série, de 19 de Maio de 1992.

Imóveis classificados — Concelho da Figueira da Foz

Monumentos nacionais:

Monumentos da serra da Brenha:

Localização: serra da Brenha;
Decreto de 16 de Junho de 1910.

Pelourinho da Figueira da Foz:

Localização: Praça do General Freire de Andrade (antiga Praça Velha), Figueira da Foz;
Decreto de 16 de Junho de 1910.

Imóveis de interesse público:

Capela de Nossa Senhora de Seça:

Localização: freguesia de Paião;
Decreto n.º 251/70, de 3 de Junho.

Capela de Nossa Senhora da Conceição:

Localização: junto da antiga Praça de Buarcos e dela separada pela estrada da Figueira da Foz-Cabo Mondego-freguesia de Buarcos;
Decreto n.º 44 075, de 5 de Dezembro de 1961.

Capela de Santa Catarina:

Localização: dentro do reduto do Forte de Santa Catarina, Figueira da Foz;
Decreto n.º 44 075, de 5 de Dezembro de 1961.

Casa do Paço:

Localização: Largo do Professor António Victor Guerra (antigo Largo do Paço), Figueira da Foz;
Decreto n.º 47 508, de 24 de Janeiro de 1967.

Castro de Santa Olaia ou Santa Eulália:

Localização: numa estrema da Quinta da Foja, junto às pontes de Maiorca, freguesia de Santana;
Decreto n.º 39 175, de 17 de Abril de 1953;
ZP — *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 35, de 11 de Fevereiro de 1954.

Cruzeiro de Pedra:

Localização: próximo da cerca do Hospital da Santa Casa da Misericórdia, antigo Convento de Santo António, Figueira da Foz;
Decreto n.º 44 075, de 5 de Dezembro de 1961.

Fortaleza de Buarcos:

Localização: Rua de 5 de Outubro, Buarcos;
Decreto n.º 44 075, de 5 de Dezembro de 1961.

Forte de Santa Catarina:

Localização: Figueira da Foz;
Decreto n.º 44 075, de 5 de Dezembro de 1961.

Fortim dos Palheiros (ruínas):

Localização: Parque do Palácio Sotto Mayor, freguesia de Buarcos;
Decreto n.º 45 327, de 25 de Outubro de 1963;
Decreto n.º 47 508, de 24 de Janeiro de 1967.

Igreja do Convento de Santo António:

Localização: Rua do Hospital, Figueira da Foz;
Decreto n.º 95/78, de 12 de Setembro.

Igreja da Misericórdia de Buarcos, incluindo todo o seu recheio:

Localização: Largo da Misericórdia, Buarcos;
Decreto n.º 95/78, de 12 de Setembro.

Paço de Maiorca:

Localização: Maiorca;
Decreto n.º 129/77, de 29 de Setembro.

Pelourinho de Buarcos:

Localização: Rua de Goltz de Carvalho (antiga Rua Direita), Buarcos;
Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933.

Pelourinho da Vila dos Redondos:

Localização: Largo do Pelourinho de Cima, Buarcos;
Decreto n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933.

Valores concelhios:

Solar de Tavarede:

Localização: Tavarede;
Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro.

Imóveis a classificar — Concelho da Figueira da Foz

Grande Hotel e Piscina Praia, na Figueira da Foz.

Casino Oceano, na Figueira da Foz.

Castelo Engenheiro Silva, edifício do antigo turismo e Casa das Conchas, na Figueira da Foz.

Mosteiro de Santa Maria de Seça, na freguesia do Paião.

Igreja paroquial de São Mamede, freguesia de Quiaios.

Casa antiga em Maiorca.

Capela do Senhor Jesus da Paciência, em Maiorca.

Igreja paroquial de São Salvador, em Maiorca.

Igreja paroquial de Nossa Senhora da Conceição, em Lavos.

Quinta da Foja, em Ferreira-a-Nova.

Igreja paroquial de São Pedro, em Buarcos.

Igreja paroquial de São Teotónio, em Brenha.

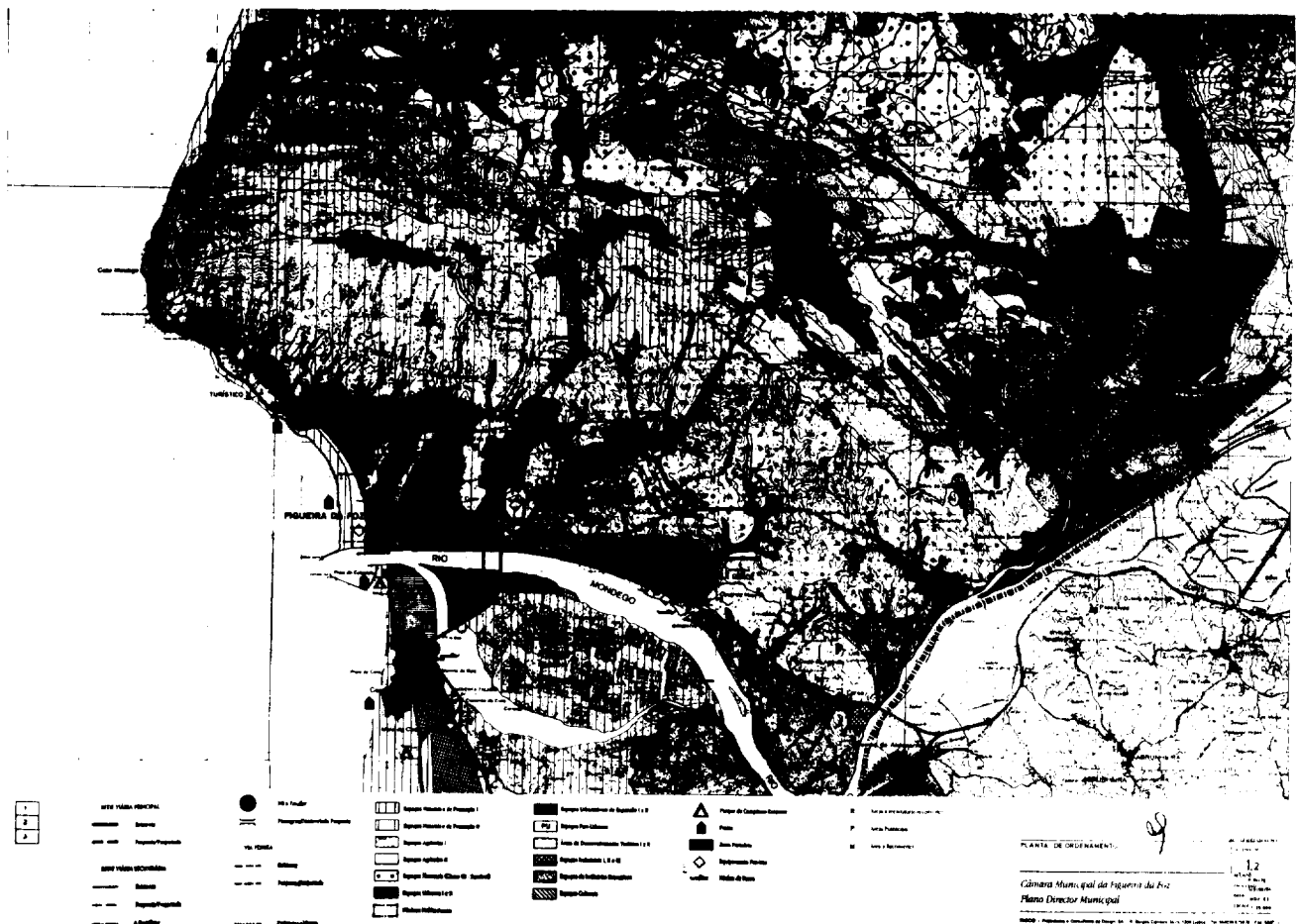
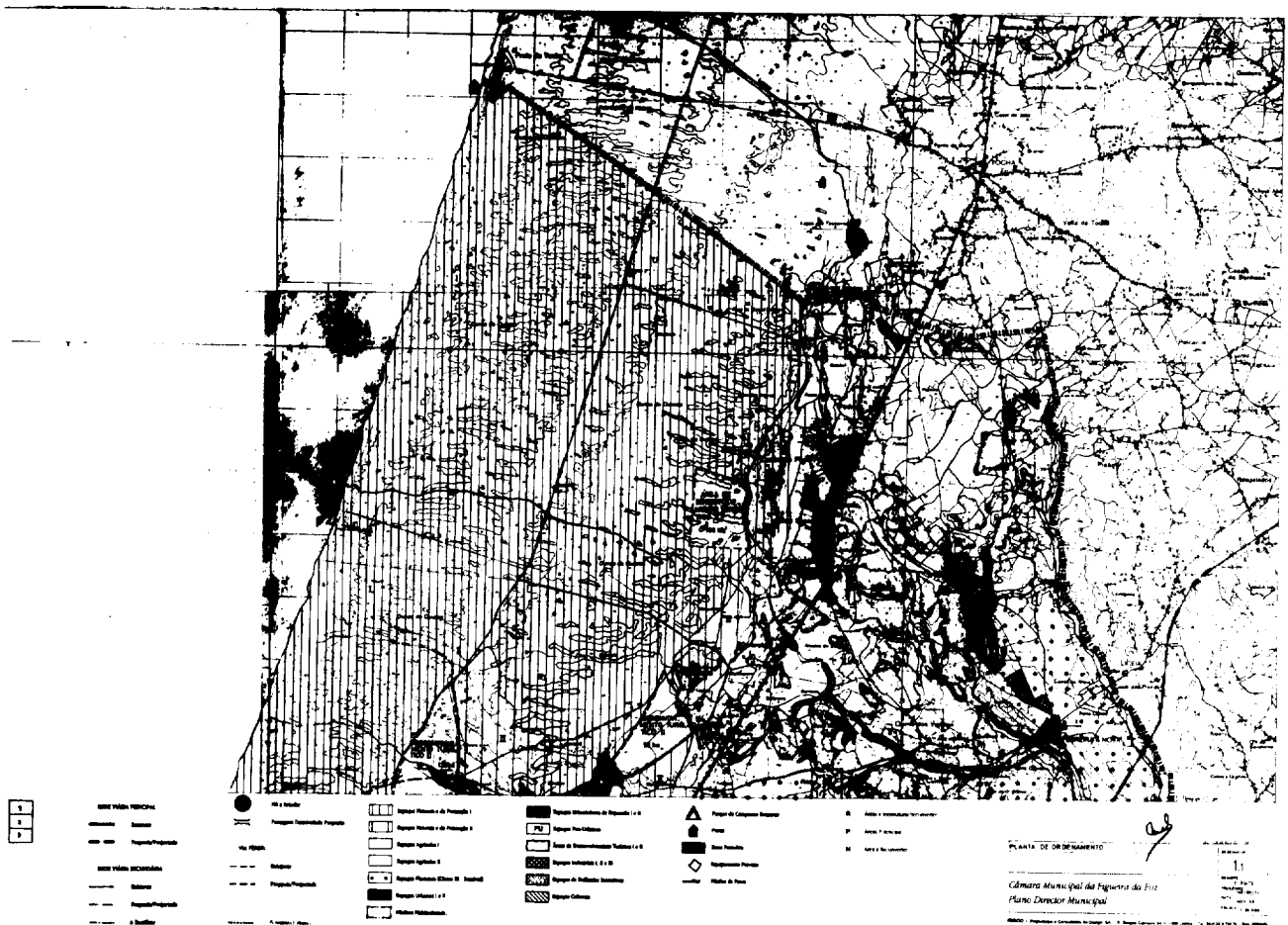
Igreja paroquial de São Pedro, em Alhadas.

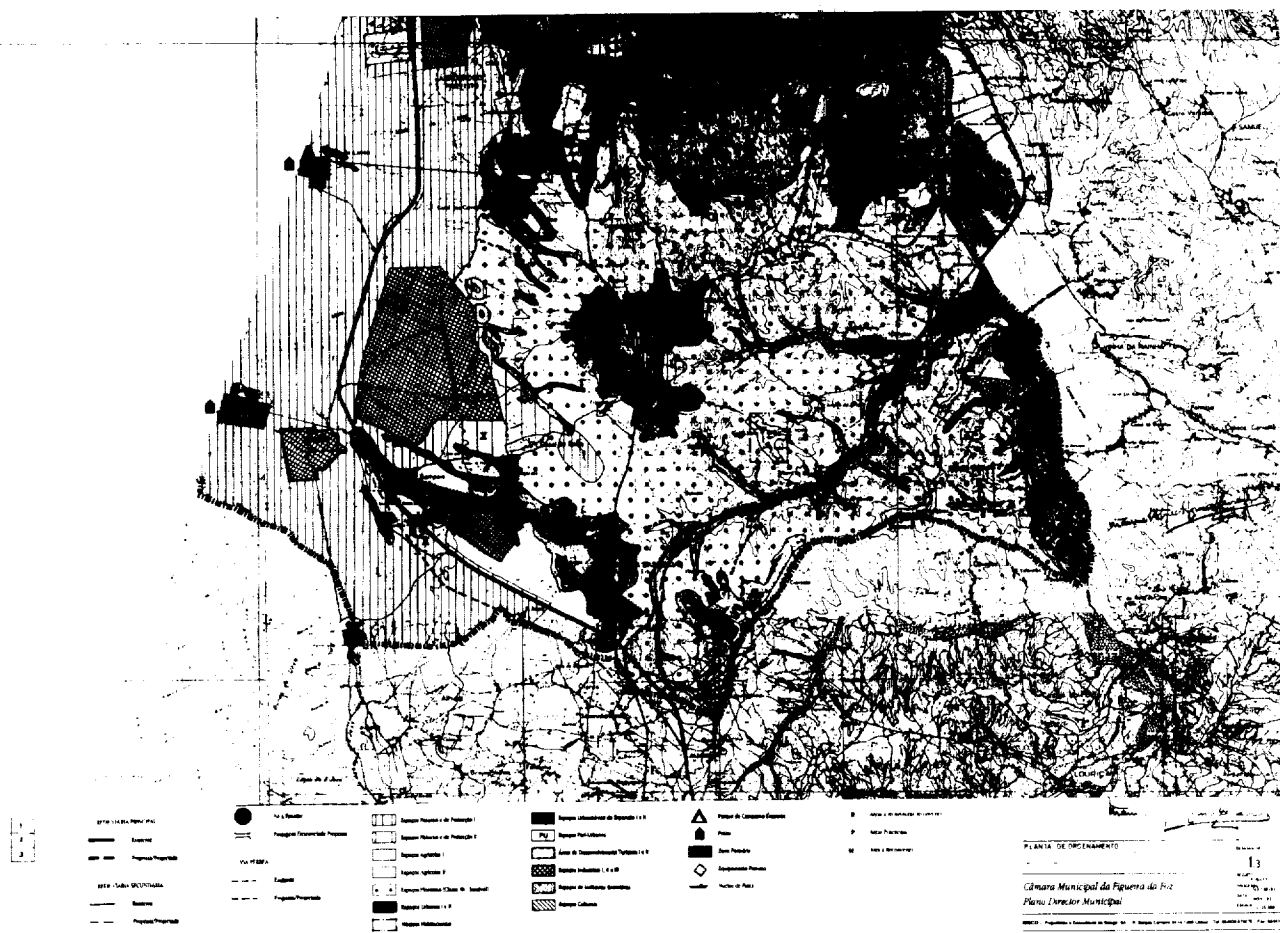
Igreja paroquial de São Julião, na Figueira da Foz.

Farol de Buarcos, freguesia de Buarcos.

Palácio Sotto Mayor, na Figueira da Foz.

Casa da Quinta, em Maiorca.





DIÁRIO DA REPÚBLICA

Depósito legal n.º 8814/85

ISSN 0870-9963

AVISO

Por ordem superior e para constar, comunica-se que não serão aceites quaisquer originais destinados ao *Diário da República* desde que não tragam aposta a competente ordem de publicação, assinada e autenticada com selo branco.



PORTE
PAGO

Os prazos de reclamação de faltas do *Diário da República* para o continente e Regiões Autónomas e estrangeiro são, respectivamente, de 30 e 90 dias à data da sua publicação.

PREÇO DESTE NÚMERO 118\$00 (IVA INCLUIDO 5%)



INCM

IMPRENSA NACIONAL-CASA DA MOEDA, E. P.

LOCAIS DE VENDA DE PUBLICAÇÕES, IMPRESSOS E ESPÉCIMES NUMISMÁTICOS

- Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5 1092 Lisboa Codex
Telef. (01)69 34 14 Fax (01)69 31 66
- Rua da Escola Politécnica 1200 Lisboa
Telef. (01)397 47 68 Fax (01)396 94 33
- Rua do Marquês de Sá da Bandeira, 16 1000 Lisboa
Telef. (01)54 50 41 Fax (01)353 02 94
- Avenida de António José de Almeida 1000 Lisboa
(Centro Comercial S. João de Deus, lojas 414 e 417)
Telef. (01)76 55 44 Fax (01)797 68 72
- Avenida do Engenheiro Duarte Pacheco 1000 Lisboa
(Centro Comercial das Amoreiras, loja 2112)
Telef. (01)387 71 07
- Praça de Guilherme Gomes Fernandes, 84 4000 Porto
Telef. (02)31 91 66 Fax (02)200 85 79
- Avenida de Fernão de Magalhães, 486 3000 Coimbra
Telef. (039)269 02 Fax (039)326 30

Toda a correspondência, quer oficial, quer relativa a anúncios e a assinaturas do «Diário da República» e do «Diário da Assembleia da República», deve ser dirigida à administração da Imprensa Nacional-Casa da Moeda, E. P., Rua de D. Francisco Manuel de Melo, 5 - 1092 Lisboa Codex