



MUNICÍPIO DE ESPOSENDE

Aviso n.º 17167/2019

Sumário: Alteração ao Regulamento do PDM.

Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Esposende

António Benjamim da Costa Pereira, Arq., Presidente da Câmara Municipal de Esposende, torna público, em cumprimento do disposto no artigo 191.º, do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que a Assembleia Municipal de Esposende, na sua sessão ordinária pública de 30 de setembro de 2019, deliberou aprovar, por maioria, a versão final da alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Esposende, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 90.º, do RJIGT, sob proposta da Câmara Municipal de Esposende, a que respeita a deliberação tomada em reunião ordinária pública de 24 de setembro de 2019. Mais torna público que nos termos do artigo 94.º e do artigo 193.º do citado RJIGT, a referida alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal fica disponível na página da Internet do Município de Esposende (www.cm-esposende.pt).

3 de outubro de 2019. — O Presidente da Câmara Municipal de Esposende, *António Benjamim da Costa Pereira*, Arq.

Deliberação da Assembleia Municipal

Alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Esposende

A Assembleia Municipal de Esposende, na sua sessão ordinária pública de 30 de setembro de 2019, deliberou, por maioria, aprovar a versão final da alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Esposende, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

1 de outubro de 2019. — O Presidente da Assembleia Municipal de Esposende, *José Agostinho Veloso da Silva*, Dr.

Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal de Esposende

(nova redação dos artigos 17.º, 18.º, 20.º, 49.º, 51.º, 53.º, 55.º, 77.º, 95.º, 104.º, 105.º, 107.º, 111.º e Anexo II)

CAPÍTULO I

Disposições gerais

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

CAPÍTULO III

Opções estruturantes

SECÇÃO I

Estruturação territorial



SECÇÃO II

Condições gerais do uso do solo

Artigo 17.º

Exigência de infraestruturização

1 — Mesmo quando admissível à luz da legislação e demais regulamentação aplicáveis, a construção de edifícios ou qualquer outra forma de utilização, ocupação ou transformação do uso do solo para a instalação de atividades que exijam a presença humana só pode ser viabilizada se o local onde se pretenda implantar dispuser de via de acesso que cumpra as condições estabelecidas na alínea b) do artigo 14.º ou, quando tal via não existir, se ela for construída concomitantemente com o próprio empreendimento.

2 — O disposto no número anterior é extensivo, com as necessárias adaptações, às restantes dotações infraestruturais necessárias em função da natureza das atividades a instalar, nomeadamente abastecimento de água potável, drenagem de águas residuais, abastecimento de energia elétrica e outras legal ou regulamentarmente exigíveis.

3 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas de infraestruturas ou outros sistemas públicos que assegurem função equivalente, e tal inexistência não for impeditiva, por determinação legal ou regulamentar, da viabilização da atividade, ocupação ou edificação em causa, devem ser exigidas, para as infraestruturas em falta, soluções técnicas individualmente comprovadamente eficazes e ambientalmente sustentáveis, ficando a sua construção e manutenção da responsabilidade e encargo dos interessados.

4 — Nos casos em que lei condiciona a viabilização de novos edifícios ao requisito de eles se localizarem nas proximidades de via utilizável por veículos das forças de segurança e proteção civil, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros, só pode ser viabilizada a sua localização a uma distância a via pública habilitante superior ao máximo legalmente estabelecido, se existir ou for construída pelo interessado uma via de acesso, pública ou privada, com extensão e características que garantam o cumprimento das exigências legais.

5 — As cedências de terrenos, ainda que a título gratuito, para abertura de novas vias ou alargamento e retificação das existentes não são por si constitutivas de quaisquer direitos de edificação nos terrenos confinantes ou de expectativas da sua futura viabilização, nomeadamente em sede de alteração ou revisão dos planos municipais de ordenamento do território aplicáveis.

Artigo 18.º

Integração e transformação de preexistências

1 — Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela presente revisão do plano, as atividades, explorações, instalações, edificações ou quaisquer atos que a lei reconheça como tal, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

a) Não carecerem, nos termos da lei, de licença, aprovação, autorização ou qualquer outra forma expressa de viabilização ou aceitação por parte da administração pública;

b) Estarem licenciados, aprovados ou viabilizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes.

2 — Consideram-se ainda preexistências todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem ou não identificadas como tal nos elementos cartográficos que o integram.

3 — Sem prejuízo do cumprimento da demais regulamentação em vigor, as alterações às atividades, explorações, instalações ou edificações consideradas como preexistências nos termos dos números anteriores têm de se conformar com a disciplina do presente plano aplicável em função

da categoria ou subcategoria de espaços em que se enquadrem, salvo nos casos constantes dos números seguintes deste artigo, em que prevalecem as regras aí estabelecidas.

4 — Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, nas seguintes condições cumulativas:

a) Desde que a alteração seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;

b) Caso se pretenda introduzir qualquer novo uso, este seja admissível nos termos das disposições do presente plano aplicáveis ao local;

c) Caso se pretendam introduzir alterações de conformação física, se verifique uma das seguintes situações:

i) Das alterações resulte um agravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física; ou

ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica das edificações.

5 — No caso de atividades, legalmente instaladas, não admissíveis para a categoria ou subcategoria de espaços em que se localizam, pode ser viabilizada a ampliação dos edifícios preexistentes que elas ocupam, com vista à manutenção dessas atividades, desde que o aumento de área de construção total não exceda 20 % da área de construção do edifício preexistente ou, quando se trate de edifício habitacional, sejam cumpridos os limites estabelecidos na alínea b) do número seguinte.

6 — Pode ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edifícios preexistentes situados em solo rural, bem como a ampliação destas, desde que se cumpram, cumulativamente, as seguintes condições:

a) No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais;

b) A área de construção total resultante da eventual ampliação não exceda o dobro da área de construção do edifício preexistente nem o limite máximo de 200 m²;

c) Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja ainda feita prova documental, com base nas datas de registo predial ou inscrição matricial, de que o edifício é anterior à data do início da discussão pública do presente plano.

7 — Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no n.º 5 e na alínea b) do n.º 6 têm de verificar-se em relação à área bruta de construção preexistente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente plano.

Artigo 20.º

Forma de aplicação dos índices de utilização

1 — A área de construção contabilizável para efeitos de aplicação dos índices de utilização no âmbito do presente plano é a que resulta de descontar à área de construção legalmente definida as áreas relativas a:

a) Beirais de cobertura dos edifícios;

b) Escadas exteriores de acesso aos pisos;

c) Galerias exteriores de utilização pública;

d) Palas em consola;

e) Varandas;



- f) Terraços descobertos;
- g) Sótãos sem pé-direito regulamentar para uso habitacional, industrial ou terciário;
- h) Estacionamento em cave;
- i) Arrecadações em cave, quando afetas às diversas unidades de utilização do edifício;
- j) Instalações técnicas localizadas em cave ou na cobertura dos edifícios.

2 — Salvo disposição expressa em contrário, releva para a verificação do cumprimento dos índices de utilização a soma das áreas de construção dos edifícios previstos e dos existentes a manter na parcela ou área em que aqueles índices se aplicam, contabilizadas nos termos do número anterior.

3 — O índice de utilização aplica-se à totalidade da área do prédio ou prédios a que diz respeito, exceto:

- a) Quando expressamente indicado de outro modo no presente regulamento;
- b) Nas categorias de espaços de solo urbano em que aquele índice se desdobra em índice de utilização líquido (IUL) e índice de utilização bruto (IUB), casos em que a sua aplicação se processa de acordo com o disposto nos números seguintes.

4 — O índice de utilização líquido (IUL) aplica-se:

- a) Às parcelas confinantes com via pública localizadas em solo urbanizado;
- b) Às parcelas localizadas em solo urbanizável que cumpram os requisitos estabelecidos na alínea a) do n.º 7 do artigo 84.º

5 — Para efeitos do disposto no número anterior, a aplicação do índice de utilização líquido (IUL) incide sobre a parte da parcela incluída na faixa definida pelo limite da via pública confinante e pela linha traçada paralelamente àquele limite à distancia de:

- a) 50 m, no caso geral;
- b) 80 m, quando se tratar de prédios integrados na categoria de espaços de atividades económicas.

6 — O índice de utilização bruto (IUB) aplica-se:

- a) Às parcelas localizadas em solo urbanizável não abrangidas pelo disposto na alínea b) do n.º 4;
- b) Às parcelas localizadas em solo urbanizado e não confinantes com via pública;
- c) Às parcelas localizadas em solo urbanizado e confinantes com via pública, quando parte da sua área extravase as faixas referidas nas alíneas a) ou b) do n.º 5, incidindo apenas sobre essa parte remanescente da parcela.

7 — A capacidade edificatória resultante da aplicação do índice de utilização bruto (IUB) só pode ser utilizada no âmbito de operações urbanísticas que:

- a) Tenham como resultado a integração em solo urbanizado das parcelas referidas na alínea a) do número anterior;
- b) Garantam soluções urbanísticas de conjunto para os polígonos de solo, não confinantes com via pública, em que se inserem as parcelas ou as partes de parcelas referidas nas alíneas b) e c) do número anterior.

CAPÍTULO VI

Solo rural

SECÇÃO I

Disposições gerais relativas ao solo rural



SECÇÃO II

Espaços Naturais

SECÇÃO III

Espaços Florestais

SECÇÃO IV

Espaços Agrícolas

SECÇÃO V

Parâmetros da edificabilidade — Espaços florestais e espaços agrícolas

SECÇÃO VI

Espaços afetos à Exploração de Recursos Geológicos

SECÇÃO VI

Espaços culturais

SECÇÃO VII

Espaços de ocupação turística

SECÇÃO IX

Espaços de equipamentos

CAPÍTULO V

Solo urbano

SECÇÃO I

Disposições gerais relativas ao solo urbano

SECÇÃO II

Espaços centrais

Artigo 49.º

Usos e edificabilidade — Espaços centrais

1 — Nos espaços centrais deve ser privilegiada a miscigenação das funções enumeradas no n.º 1 do artigo anterior e a tipologia de habitação coletiva nos edifícios com componente habitacional.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 46.º, nos novos edifícios e na ampliação dos existentes devem ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de utilização líquido máximo:

i) Na área central principal: IUL = 1,30 m²/m²;

ii) Nas áreas centrais complementares: IUL = 1,00 m²/m²;

b) Índice de utilização bruto máximo:

- i) Na área central principal: IUB = 0,75 m²/m²;
- ii) Nas áreas centrais complementares: IUB = 0.65 m²/m²;

c) Número máximo de pisos acima do solo:

- i) Na subzona da área central principal situada a nascente da atual EN.13: 5 pisos;
- ii) Na subzona da área central principal situada a poente da atual EN.13: 3 pisos;
- iii) Nas áreas centrais complementares: 3 pisos.

3 — Para efeitos do disposto nas alíneas a) e b) do número anterior:

- a) O IUL aplica-se nas situações identificadas no n.º 3 do artigo 20.º, e nos termos aí estabelecidos;
- b) O IUB aplica-se nas situações identificadas no n.º 6 do artigo 20.º, e nos termos estabelecidos nos números 6 e 7 do mesmo artigo.

SECÇÃO III

Espaços residenciais

Artigo 51.º

Usos e edificabilidade — Espaços residenciais

1 — Nos espaços residenciais deve ser privilegiado o uso habitacional, cumprindo os restantes usos enumerados no artigo anterior funções de complementaridade do primeiro.

2 — Sem prejuízo do disposto no artigo 46.º, nos novos edifícios e na ampliação dos existentes devem ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de utilização líquido máximo:

- i) Na área residencial de moradias de Esposende: IUL = 0,80 m²/m²;
- ii) Na área residencial de moradias de Ofir: IUL = 0,35 m²/m²;
- iii) Nas outras áreas residenciais: IUL = 0,80 m²/m²;

b) Índice de utilização bruto máximo:

- i) Na área residencial de moradias de Esposende: IUB = 0,50 m²/m²;
- ii) Na área residencial de moradias de Ofir: IUB = 0,25 m²/m²;
- iii) Nas outras áreas residenciais: IUB = 0,50 m²/m²;

c) Número máximo de pisos acima do solo:

- i) Na área residencial de moradias de Esposende, em parcelas confinantes com a Avenida Marginal ou situadas a poente desta: 2 pisos;
- ii) Na área residencial de moradias de Esposende, nas restantes parcelas: 3 pisos;
- iii) Na área residencial de moradias de Ofir: 2 pisos;
- iv) Nas outras áreas residenciais: 3 pisos.

3 — Para efeitos do disposto nas alíneas a) e b) do número anterior:

- a) O IUL aplica-se nas situações identificadas no n.º 3 do artigo 20.º, e nos termos aí estabelecidos;
- b) O IUB aplica-se nas situações identificadas no n.º 5 do artigo 20.º, e nos termos estabelecidos nos números 5 e 6 do mesmo artigo.

4 — As tipologias edificatórias admissíveis são as seguintes:

- a) Na área residencial de moradias de Esposende: edificação isolada ou geminada;
- b) Na área residencial de moradias de Ofir: edificação isolada;
- c) Nas outras áreas residenciais: edificação isolada, geminada ou em banda.

5 — Na área residencial de moradias de Ofir, cumulativamente com o cumprimento das restantes disposições legais e regulamentares aplicáveis, têm de ser observadas as seguintes determinações:

a) Só podem ser viabilizadas operações de loteamento em prédios cuja dimensão e configuração permita uma solução urbanística em que a área média dos lotes a constituir fique igual ou superior a 1000 m², devendo ainda cumprir as seguintes condições:

- i) Nenhum lote pode possuir uma área inferior a 700 m²;
- ii) Os lotes só podem destinar-se a habitação unifamiliar;
- iii) Os edifícios, incluindo anexos, alpendres, cobertos e estruturas similares, têm de cumprir um afastamento mínimo de 5 m a qualquer das extremas dos lotes;
- iv) O disposto na subalínea anterior aplica-se também a quaisquer instalações fixadas ao solo e a quaisquer estruturas edificadas que não sejam muros ou vedações, cuja altura exceda 1,75 m acima do solo;
- v) Os edifícios localizados em lotes diferentes têm de respeitar uma distância mínima de 10 m entre si;
- vi) A superfície impermeabilizada em cada lote pelo conjunto dos edifícios, instalações e recintos exteriores pavimentados não pode exceder 50 % da respetiva área;

b) São admissíveis operações de destaque nas condições estabelecidas legalmente, mas com a restrição de, quando da operação resultarem uma ou mais parcelas ainda não edificadas, cada uma delas possuir uma área mínima de 700 m².

SECÇÃO IV

Espaços urbanos de baixa densidade

Artigo 53.º

Usos e edificabilidade — Espaços urbanos de baixa densidade

1 — Nestes espaços deve ser privilegiado o uso habitacional, sem prejuízo de se admitirem atividades e instalações com fins comerciais, de serviços ou turísticas, bem como a criação de espaços públicos e de espaços verdes de utilização coletiva e a instalação de equipamentos urbanos, como usos complementares daquele, e de poderem ainda receber outras utilizações ou ocupações, desde que sejam consideradas compatíveis com o uso habitacional de acordo com o disposto no artigo 15.º e cumpram os restantes requisitos exigidos na secção II do capítulo III.

2 — Cada edifício com componente habitacional só pode albergar um máximo de dois fogos, admitindo-se todas as tipologias edificatórias — edificação isolada, edificação geminada ou edificação em banda.

3 — Sem prejuízo do disposto no artigo 46.º, nos novos edifícios e na ampliação dos existentes devem ser respeitados os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de utilização líquido máximo IUL = 0,80 m²/m²;
- b) Índice de utilização bruto máximo IUB = 0,50 m²/m²;
- c) Número máximo de 2 pisos acima do solo.

4 — É admissível, como uso compatível com o uso dominante destes espaços, a instalação de armazéns e de unidades industriais, desde que:

a) Se verifiquem os requisitos gerais de viabilização constantes dos artigos 13.º e 14.º, e sejam cumpridas as condições de compatibilidade com o uso dominante nos termos do disposto no artigo 15.º;

b) As soluções arquitetónicas a adotar garantam a coerência da imagem urbana, nomeadamente evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante nesta categoria de espaços.

5 — Em parcelas onde exista edifício com uso habitacional só podem ser autorizadas novas instalações de armazenagem ou industriais, ou a ampliação das que já aí existam, se, cumulativamente com as exigências estabelecidas no número anterior, se cumprirem as seguintes condições:

a) As instalações não afetam as funções administrativas ou sociais situarem-se no piso 1 (piso térreo) ou em cave, neste último caso desde que esta tenha pelo menos uma fachada completamente desafogada;

b) Ser possível garantir, a partir da via pública, um acesso direto de veículos automóveis à pretendida instalação, quando a parte do edifício que lhe está ou for destinada não confrontar diretamente com a referida via.

SECÇÃO V

Espaços de atividades económicas

Artigo 55.º

Enquadramento urbanístico

1 — Os espaços de atividades económicas devem ser disciplinados por planos de urbanização ou planos de pormenor, sem prejuízo de poder ser viabilizada, em parcelas situadas nestas áreas, a realização de operações de loteamento ou a instalação avulsa de unidades empresariais na ausência de qualquer daqueles instrumentos, em casos que se enquadrem numa das seguintes situações:

a) A parcela localiza-se em solo urbanizado;

b) A parcela localiza-se em solo urbanizável, mas a operação urbanística pretendida cumpre as condições previstas nos números 6 e 7 do artigo 84.º, que permitem dispensar a exigência de a mesma operação se realizar apenas ao abrigo de unidade de execução previamente delimitada.

2 — A disciplina de ocupação a instituir nos planos ou a cumprir nas operações de loteamento a que se refere o número anterior deve contemplar as seguintes orientações e especificações:

a) Respeitar os seguintes parâmetros:

i) Índice de utilização bruto máximo IUB = 0,85 m²/m²;

ii) Índice de área coberta máximo ICob = 0,70 aplicado globalmente à área total do solo abrangida pela operação urbanística;

iii) Parâmetros de dimensionamento estabelecidos na secção III do capítulo X do presente regulamento, aplicáveis à situação;

b) Integrar edificações eventualmente existentes e que sejam de manter;

c) Impedir o acesso direto às parcelas a partir de vias integrantes das redes principal ou secundária;

d) Estabelecer a proibição de instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 ou 2 em edifícios cuja implantação diste menos de 30 metros da linha-limite de áreas integradas em qualquer das restantes categorias de solo urbano;

e) Estabelecer ao longo de todo o lado interior do limite externo dos espaços de atividades económicas, uma faixa non aedificandi com uma largura mínima de 20 metros, onde é proibida a execução de quaisquer edifícios e deve ser criada, exceto nas extensões em que aquele limite confine com espaço florestal, uma cortina arbórea e arbustiva de interposição visual com uma largura mínima de 10 metros, podendo tais faixas indiferentemente constituir áreas a ceder ao domínio municipal ou ficar a fazer parte das parcelas ou lotes afetos ao uso empresarial;

f) Incorporar como regras próprias as condições de instalação e laboração estabelecidas no artigo 57.º

3 — Por motivo de racionalização do aproveitamento urbanístico ou de uniformização modular das parcelas ou lotes, as soluções urbanísticas a adotar nos instrumentos referidos nos números anteriores podem, sem prejuízo do cumprimento das restantes disposições aplicáveis e, em particular, do disposto na alínea d) do número anterior, reduzir a largura das faixas referidas na alínea e) do mesmo número até um mínimo de 5 metros, a ocupar obrigatoriamente com cortina arbórea e arbustiva.

4 — Os parâmetros e diretrizes estabelecidos nos dois números anteriores aplicam-se à disciplina de ocupação a estabelecer no âmbito da delimitação das unidades de execução que materializam a concretização do plano nas áreas desta categoria integradas em solo urbanizável, bem como nas operações de loteamento a que se refere o n.º 7 do artigo 84.º

SECÇÃO VI

Espaços de uso especial de equipamentos

SECÇÃO VII

Espaços verdes

CAPÍTULO VI

Espaços canais

CAPÍTULO VII

Estrutura ecológica municipal

CAPÍTULO VIII

Usos especiais do solo

SECÇÃO I

Disposições gerais

SECÇÃO II

Situações especiais

SECÇÃO III

Empreendimentos de carácter estratégico

CAPÍTULO IX

Condicionamentos de salvaguarda e proteção

SECÇÃO I

Valores e recursos naturais

SECÇÃO II

Valores patrimoniais

Artigo 77.º

Património arqueológico

1 — Quando se verificar a ocorrência de vestígios arqueológicos, as entidades públicas ou privadas envolvidas adotam os procedimentos estabelecidos na legislação aplicável.

2 — Quando o valor científico-patrimonial dos elementos arqueológicos detetados o justificar, estes passam, sem prejuízo do cumprimento das disposições legais aplicáveis à situação, a subordinar-se à disciplina constante do artigo seguinte, podendo ainda a Câmara Municipal promover a criação de uma área de salvaguarda a subordinar à mesma disciplina.

3 — Os elementos do património arqueológico conhecido são enumerados no Anexo VII do presente regulamento, que dele é parte integrante, com a sua localização assinalada na planta de ordenamento, repartindo-se por quatro categorias:

- a) Sítios arqueológicos classificados ou em vias de classificação;
- b) Sítios arqueológicos inventariados,
- c) Sítios arqueológicos potenciais;
- d) Elementos arqueológicos isolados.

4 — Os elementos de património arqueológico referidos no número anterior só podem ser objeto de obras ou intervenções no quadro e nas condições do regime legal de defesa e proteção do património arqueológico.

5 — Os sítios arqueológicos referidos na alínea a) do n.º 3 estão também identificados na planta de condicionantes e dispõem de áreas de proteção estabelecidas e delimitadas de acordo com as disposições legais relativas ao património classificado ou em vias de classificação.

6 — Para os sítios arqueológicos referidos nas alíneas b) e c) do n.º 3 são estabelecidas áreas de salvaguarda cuja delimitação consta da planta de ordenamento.

7 — Enquanto não forem trasladados para museu ou instituição congénere, os elementos arqueológicos isolados referidos na alínea d) do n.º 3 dispõem de uma área de salvaguarda definida por um perímetro circular com o raio de 10 metros a partir do ponto central atribuído ao elemento arqueológico em causa.

8 — Salvo quando as determinações legais especificamente aplicáveis a cada situação dispõem de outro modo, deve ser exigido que as intervenções ou as ações que impliquem o revolvimento do solo dentro das áreas de salvaguarda estabelecidas pelo presente plano nos termos do n.º 4 sejam objeto de prévia avaliação arqueológica, podendo porém esta ser dispensada caso, a solicitação dos interessados, a Câmara Municipal expressamente considere, com base em parecer técnico subscrito por arqueólogo legalmente habilitado, que tal procedimento não se justifica face à natureza, extensão e intensidade das intervenções ou ações em causa.

9 — Excluem-se da exigência estabelecida no número anterior:

- a) As operações urbanísticas que não impliquem a execução de quaisquer obras;
- b) Outros procedimentos conexos ou afins das operações urbanísticas, nomeadamente os de legalização das mesmas, sempre que a sua prossecução não implique a execução de ações de revolvimento do solo.



10 — Sempre que, no âmbito da avaliação arqueológica referida no n.º 8, for detetada a ocorrência de vestígios arqueológicos, adota-se o procedimento referido no n.º 1.

SECÇÃO III

Infraestruturas viárias e ambiente sonoro

CAPÍTULO X

Programação e execução do plano

SECÇÃO I

Execução programada do plano

SUBSECÇÃO I

Orgânica

SUBSECÇÃO II

Mecanismos perequativos

SUBSECÇÃO III

Áreas para dotações coletivas

SECÇÃO I

Orientações programáticas

Artigo 95.º

Áreas de usos múltiplos de recreio, lazer e desporto

1 — Estes polígonos, delimitados na planta de ordenamento, constituem áreas destinadas à concentração de funções de recreio, lazer e desporto, podendo complementarmente albergar equipamentos públicos ou de interesse público, e ainda outras atividades e instalações nos casos e nas condições expressamente indicadas nos números seguintes.

2 — Parque Norte de Esposende:

a) Este polígono destina-se à criação de uma área verde de recreio e lazer, podendo albergar também um estabelecimento hoteleiro, preferentemente com valência de talassoterapia, desde que as condições de instalação deste se revelem compatíveis com a salvaguarda dos valores naturais em presença nas áreas com que tal instalação possa interferir;

b) A transformação de usos dentro deste polígono obedece a disciplina estabelecida por plano de pormenor e concretiza-se através da delimitação de uma ou mais unidades de execução;

c) As componentes edificadas relativas ao estabelecimento hoteleiro referido na alínea a) têm de implantar-se dentro da área sujeita a regime de proteção complementar do tipo I do POPNLN, correspondendo-lhe uma edificabilidade máxima resultante da aplicação do $IU=0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área da unidade de execução em que ficar inserido;

d) São admissíveis como usos complementares, desde que os edifícios que lhes estejam associados se implantem fora da área de jurisdição do Parque Natural do Litoral Norte ou, dentro

deste, apenas em áreas sujeitas ao regime de proteção complementar do tipo I constante do respetivo Plano de Ordenamento, e cumprindo a disciplina por este estabelecida:

- i) Instalações de apoio às atividades recreativas e de lazer;
- ii) Equipamentos culturais;
- iii) Estabelecimentos de restauração ou bebidas;

e) No seu conjunto, as componentes edificadas inerentes aos usos e atividades referidos no número anterior não podem possuir uma área coberta superior a 10 % da área da unidade de execução em que se inserem.

3 — Área de equipamentos de Fão:

a) Este polígono destina-se à instalação de equipamentos de desporto e lazer, com programa específico a definir pela Câmara Municipal, contemplando ainda a instalação do Centro Educativo de Fão;

b) A transformação de usos dentro deste polígono obedece à disciplina estabelecida por projeto de intervenção que abranja a totalidade da sua área, ou por plano de pormenor, a concretizar através da delimitação de uma ou mais unidades de execução;

c) No seu conjunto, as componentes edificadas inerentes aos usos e atividades a instalar não podem ultrapassar a edificabilidade resultante da aplicação do $IU=0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ à área da unidade de execução em que se inserem;

d) A área de solo impermeabilizada em resultado da ocupação pretendida não pode exceder 40 % da área da unidade de execução em causa.

4 — Parque da Cidade de Esposende:

a) Este polígono destina-se à criação de áreas de recreio e lazer, com programas específicos a definir pela Câmara Municipal;

b) Os programas referidos na alínea anterior definem matrizes de usos compatíveis com os diversos condicionamentos de salvaguarda a que as diferentes áreas estão submetidas, a concretizar através de projetos de intervenção ou, se for entendido como mais conveniente, de planos de pormenor.

5 — As eventuais interferências das propostas de ocupação com servidões administrativas e restrições de utilidade pública são identificadas no âmbito da elaboração dos planos ou projetos que as suportam, sendo também neste âmbito que as entidades de tutela se devem pronunciar definitivamente, nos termos da lei, sobre a aceitação ou não das propostas que vierem a ser apresentadas para a superação das incompatibilidades detetadas.

6 — No caso de um polígono, ou parte deste, se localizar dentro dos limites do Plano de Ordenamento da Orla Costeira de Caminha-Espinho e/ou do Plano de Ordenamento do Parque Natural do Litoral Norte, as respetivas propostas de ocupação têm de subordinar-se às interdições e condicionamentos estabelecidos naqueles planos, adotando-se para a sua apreciação pelas entidades de tutela, quando aplicável, um procedimento semelhante ao estabelecido no número anterior.

7 — Os regimes de uso do solo correspondentes às categorias ou subcategorias de espaços em que estes polígonos ficam incluídos mantêm-se enquanto não forem eficazes os planos ou projetos referidos no número anterior e continuam a vigorar nas áreas remanescentes do polígono que não ficarem afetadas às iniciativas que vierem a ser concretizadas.

SECÇÃO III

Normas de projeto e parâmetros de dimensionamento

SUBSECÇÃO I

Obras de edificação, operações de loteamento e unidades de execução

SUBSECÇÃO II

Rede rodoviária

SUBSECÇÃO III

Estacionamento

Artigo 104.º

Princípios e parâmetros gerais relativos ao estacionamento

1 — Sem prejuízo das situações de exceção estabelecidas no artigo 107.º, as operações urbanísticas que se traduzam na construção ou reconstrução de edifícios ou na ampliação da área de construção inicial de edifício preexistentes têm de assegurar dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, a dotação de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública, nos termos do disposto na presente subsecção.

2 — Relevam para a aplicação dos parâmetros de dimensionamento das dotações de estacionamento a que se refere o número anterior:

- a) As áreas de construção no seu todo, quando se tratar da construção ou reconstrução de edifícios;
- b) Os acréscimos de áreas de construção, quando se tratar de operações urbanísticas de que resulte a ampliação da área de construção de edifícios preexistentes.

3 — Para determinação do número de lugares de estacionamento a exigir nos termos das disposições da presente secção, os valores algébricos de cálculo obtido pela aplicação direta dos parâmetros aí estabelecidos são arredondados à parte inteira dos mesmos.

4 — As regras estabelecidas na presente subsecção cedem perante disposições legais sobre a matéria que possuam força imperativa sobre as disposições dos planos municipais de ordenamento do território, quando mais exigentes que as instituídas neste regulamento.

Artigo 105.º

Estacionamento privativo das edificações

1 — Sem prejuízo de parâmetros mais exigentes que sejam impostos por via legal ou que venham a ser instituídos por planos de urbanização ou de pormenor, devem garantir-se cumulativamente os seguintes mínimos de lugares de estacionamento:

- a) Um lugar por cada 100 m² de área de construção destinada a habitação unifamiliar, com o mínimo de um lugar;
- b) Um lugar por cada 80 m² de área de construção destinada a habitação coletiva, com um mínimo de um lugar por cada fogo;
- c) Um lugar por cada 100 m² de área de construção destinada a comércio ou atividades terciárias, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas, quando instaladas em edifício próprio;
- d) Um lugar de veículo ligeiro por cada 100 m² de área de construção ou por fração autónoma, acrescido de um lugar de veículo pesado por cada 500 m² de área de construção, destinadas a indústria, armazém ou oficina em edifício próprio, tomando-se o valor mais elevado.

e) Um lugar por cada cinco unidades de alojamento em empreendimentos turísticos, podendo esta exigência ser total ou parcialmente dispensada em empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural cuja capacidade de alojamento não exceda 30 camas;

f) Um lugar por cada 15 lugares da lotação de salas de espetáculos, recintos desportivos ou outros locais de reunião.

2 — Para a instalação de outros equipamentos coletivos, designadamente de natureza escolar, hospitalar, religiosa, cultural ou recreativa, procede-se, caso a caso, à definição das exigências a cumprir quanto à sua capacidade própria de estacionamento, tomando como referência a dotação mínima estabelecida na alínea f) do número anterior.

3 — Os espaços para estacionamento destinados a cumprir o estipulado nas alíneas c),d) ou f) do n.º 1 ou no n.º 2 podem, total ou parcialmente, localizar-se em áreas a integrar no domínio público.

Artigo 107.º

Situações especiais

1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 104.º e da legislação específica aplicável, é admitido o licenciamento ou autorização de obras e de utilização de edifícios sem que as mesmas cumpram os parâmetros e especificações estabelecidas nos artigos anteriores relativamente ao estacionamento, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:

a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, nomeadamente, entre outros, os abrangidos pelo disposto no n.º 1 do artigo 78.º, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com as suas características arquitetónicas ou as prejudique seriamente;

b) Intervenções em edifícios situados em núcleos antigos das povoações com acesso automóvel dificultado;

c) Edifícios a levar a efeito em locais sem possibilidade de acesso permanente de viaturas por razões de ordenamento de tráfego;

d) Impossibilidade ou inconveniência de natureza técnica, nomeadamente as relativas às características geotécnicas dos terrenos, aos níveis freáticos ou ao comprometimento da segurança de edificações envolventes, ou ainda as decorrentes da eventual reduzida dimensão das parcelas ou das fachadas dos edifícios;

e) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios.

2 — A dispensa de cumprimento dos parâmetros e especificações nos casos referidos no número anterior deve ser apenas parcial, sempre que tal se revelar suficiente para garantir a salvaguarda dos valores ou situações em causa.

CAPÍTULO XI

Disposições finais

Artigo 111.º

Regularização de situações de desconformidade com o Plano

1 — Devem ser objeto do procedimento especial de regularização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 18.º, nomeadamente:

a) As que cumpram os requisitos que as tornem integráveis no âmbito de aplicação do regime extraordinário de regularização de estabelecimentos e explorações estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 165/2014, de 5 de novembro;



b) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea anterior, não disponham de título válido e eficaz das respetivas operações urbanísticas de concretização física e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local;

c) As que, não se enquadrando no âmbito definido na alínea a), e independentemente de se conformarem ou não com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, estejam desconformes com as condições constantes dos títulos das respetivas operações urbanísticas de concretização física ou não disponham de qualquer título dessa natureza.

2 — Beneficiam do presente procedimento especial de regularização as atividades, explorações, instalações e edificações que comprovem a sua existência física pelas seguintes formas:

a) As referidas na alínea a) do número anterior, nos termos e condições estabelecidos no respetivo diploma legal;

b) As referidas nas alíneas b) e c) do mesmo número, por prova documental de que a data de registo predial ou de inscrição matricial da edificação é anterior a 1 de janeiro de 2015.

3 — Os prazos máximos para apresentação dos pedidos de regularização de situações a realizar ao abrigo do presente procedimento especial são os seguintes:

a) Para as situações referidas na alínea a) do n.º 1, os prazos decorrentes do estabelecido nos diplomas legais aplicáveis;

b) Para as restantes situações, o dia anterior ao da entrada em vigor da revisão ou alteração do plano diretor municipal que dê cumprimento ao disposto no n.º 2 do artigo 199.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

4 — A apreciação dos pedidos de regularização, na parte respeitante às eventuais desconformidades das situações com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, realiza-se através da avaliação dos impactes da manutenção da atividade, exploração, instalação ou edificação, na perspetiva do ordenamento do território, da segurança de pessoas e bens, e da salvaguarda dos recursos e valores naturais e culturais, e das medidas e procedimentos a adotar que sejam suscetíveis de fazer cessar ou minimizar os eventuais impactes negativos decorrentes da referida manutenção, articulada, nas situações referidas na alínea a) do n.º 1, com a ponderação de todos os restantes fatores previstos no respetivo diploma legal.

5 — Na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo presente Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável da Câmara Municipal à regularização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:

a) As atividades, usos e ocupações a regularizar serem, tendo em conta a sua localização, compatíveis ou compatibilizáveis com a segurança de pessoas, bens e ambiente, e com os usos dominantes da categoria ou subcategoria de espaço do local em que se situam, nos termos do disposto no artigo 15.º e recorrendo, se necessário, ao estabelecido na parte final do seu n.º 2;

b) A eventual inobservância dos parâmetros de edificabilidade aplicáveis ao local não provocar prejuízos inaceitáveis em termos de inserção territorial, tanto no que se refere a sobrecargas ambientais, funcionais e infraestruturais como no respeitante a impactes visuais e paisagísticos;

c) No que se refere a edificações e instalações técnicas, as respetivas condições de estabilidade e/ou segurança sejam atestadas através de termos de responsabilidade subscritos por técnicos legalmente habilitados para o efeito;

d) Tratando-se de situações não enquadráveis no âmbito definido na alínea a) do n.º 1, e caso o local esteja sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a regularização ser possível de acordo com os respetivos regimes legais.

6 — O procedimento estabelecido no presente artigo é aplicável, no que for pertinente e com as devidas adaptações, a outros regimes extraordinários de regularização de atividades, explorações ou instalações que estejam em vigor ou venham a ser legalmente estabelecidos.

ANEXO I

Elementos que acompanham o plano

ANEXO II

Conceitos e definições

1 — No âmbito da aplicação do presente plano são adotados os conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e complementariamente os seguintes:

a) Via pública habilitante: qualquer via pública que habilita potencialmente para aproveitamento edificatório os prédios que com ela confinam, através do cumprimento das seguintes condições:

i) Não estar impedida, por disposição legal ou regulamentar, a abertura de acessos entre a via em causa e os prédios confinantes;

ii) A via possuir uma largura de faixa de rodagem nunca inferior a 3,5 metros e características técnicas de pavimento e dimensões que lhe confirmam capacidade de trânsito automóvel, incluindo o de veículos de emergência;

b) Terraço: Cobertura plana de um edifício ou de parte de um edifício, normalmente acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança;

c) Varanda: Plataforma saliente da fachada de um edifício, acessível a partir do interior do mesmo, constituindo um espaço exterior com características construtivas e arquitetónicas adequadas à permanência habitual de pessoas em condições de segurança;

d) Lógia ou balcão recolhido: Espaço exterior adstrito a um edifício, acessível a partir do interior do mesmo, com características e finalidade de utilização semelhantes às das varandas, que se desenvolve para o interior do plano de fachada sem criar plataformas salientes desta;

e) Área coberta (Acob): Somatório, expresso em metros quadrados, das áreas resultantes da projeção dos volumes edificados acima e abaixo do solo, medidas pelo perímetro dos pisos mais salientes, mas excluindo varandas;

f) Área livre do prédio: Valor numérico, expresso em m², da diferença entre a área global de um prédio onde existam um ou mais edifícios, e a área coberta do conjunto dos referidos edifícios;

g) Índice de utilização (IU): quociente entre a área total de construção referente a um dado polígono de solo e a área desse mesmo polígono, expresso em m²/m², (m² de área de construção por m² de área de solo);

h) Índice de área coberta (ICob): quociente entre a área coberta do edificado referente a um dado polígono de solo e a área desse mesmo polígono, contabilizando-se para o efeito todos os edifícios existentes no referido polígono, qualquer que seja a sua finalidade;

i) Número de pisos acima do solo: número total de andares sobrepostos contados a partir da cota de soleira, incluindo eventuais andares recuados;

j) Frente urbana: superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;

k) Frente urbana consolidada: a frente urbana predominantemente edificada que apresenta um alinhamento de fachadas estabilizado e uma moda, de cêrceas claramente definidas, a manter;

l) Habitação própria do agricultor: edifício de habitação unifamiliar existente ou a construir em prédio cujo proprietário possua o estatuto de agricultor e seja responsável pela exploração agrícola em que o referido prédio se insere, e destinado a sua residência habitual;



m) Viabilização: Licenciamento, não rejeição de comunicação prévia, autorização, aprovação, emissão de parecer favorável ou qualquer outro ato legalmente previsto que exprima, com eficácia externa, a não oposição do Município à realização de uma ação que se traduza em uso, ocupação ou transformação do uso do solo, nomeadamente sob a forma de operação urbanística ou do exercício de uma atividade.

2 — São também adotadas as seguintes expressões com o significado que lhes está atribuído nos diplomas legais mencionados:

a) Do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial: solo rural, solo urbano e unidade de execução;

b) Do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Empreendimentos Turísticos: empreendimento turístico, turismo de habitação, turismo no espaço rural, hotel rural, estabelecimento hoteleiro, aldeamento turístico, apartamento turístico, conjunto turístico, parque de campismo e de caravanismo e turismo da natureza;

c) Do Regime Jurídico da Instalação, Exploração e Funcionamento dos Estabelecimentos de Restauração e Bebidas: estabelecimento de restauração e bebidas;

d) Regime Jurídico de Acesso e de Exercício da Atividade de Organização de Campos de Férias: instalações de campos de férias;

e) Do Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional: agricultor e exploração agrícola.

3 — No âmbito da aplicação do plano são usadas as seguintes siglas e acrónimos:

a) PDM — Plano Diretor Municipal;

b) REN — Reserva Ecológica Nacional;

c) RAN — Reserva Agrícola Nacional;

d) POOC — Plano de Ordenamento da Orla Costeira

e) PROF — Plano Regional do Ordenamento Florestal

f) PSRN2000 — Plano Setorial da Rede Natura 2000

g) POPNLN — Plano de Ordenamento do Parque Natural do Litoral Norte.

ANEXO III

Instrumentos de gestão territorial de âmbito supramunicipal em vigor com incidência no território do município

ANEXO IV

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor com incidência no território do município

ANEXO V

Orientações e determinações do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho e Medidas de Defesa da Floresta

ANEXO VI

Orientações e determinações relativas ao uso do solo nas áreas integradas na rede Natura 2000

ANEXO VII

Património arqueológico e edificado

612665982