

# **1ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA PRAIA DA TOCHA**

## **REGULAMENTO**

## **REPUBLICAÇÃO**

(VOLUME 1.2)

dezembro de 2025

## **ANEXO**

(a que se refere o Artigo 2.º)

### **Regulamento da 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha**

## **CAPÍTULO I**

### **Disposições gerais**

#### **SECÇÃO I**

##### **Generalidades**

###### **Artigo 1.º**

###### **Âmbito territorial**

O Plano de Urbanização da Praia da Tocha, adiante designado por Plano, engloba a área delimitada na Planta de Zonamento que integra o presente Plano.

###### **Artigo 2.º**

###### **Objetivos**

Para além dos previstos na lei, constituem objetivos fundamentais do Plano a requalificação da zona urbana, estabelecendo um conjunto de regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação e o uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

###### **Artigo 3.º**

###### **Composição do plano**

1 - O Plano de Urbanização é composto pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento:
  - i) Planta de Zonamento – classificação e qualificação do solo;
  - ii) Planta de Zonamento — zonas sujeitas a regimes de salvaguarda;
  - iii) Planta de Zonamento – zonamento acústico.
- c) Planta de Condicionantes.

2 - O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Relatório de caracterização e fundamentação;
- b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- c) Relatório Ambiental;
- d) Mapa de Ruído;
- e) Planta de Enquadramento e Localização;

- f) Planta da Situação Existente;
- g) *(Revogada).*
- h) Planta da Estrutura Ecológica;
- i) Extratos do PDM;
- j) Planta do Número de Pisos — Existente;
- k) Planta de Usos — Existente;
- l) Planta do Estado de Conservação — Existente;
- m) *(Revogada.);*
- n) Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos;
- o) Planta da Rede de Abastecimento de Água;
- p) Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;
- q) Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais;
- r) Planta da Rede de Gás;
- s) Planta da Rede Elétrica e de Telecomunicações;
- t) Planta da Rede Viária;
- u) *(Revogada.);*
- v) Planta de alteração da REN.
- w) *(Revogada).*

#### Artigo 4.º

##### **Instrumentos e programas de gestão territorial a observar**

Na área de intervenção do Plano são observados os seguintes instrumentos e programas do sistema de gestão territorial de âmbito nacional e municipal:

- a) 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, aprovada pelo Aviso n.º 14904/2015, publicado no DR, 2.ª série, n.º 248, de 21 de dezembro de 2015, com as suas alterações;
- b) Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande (POC-OMG), aprovado pela RCM n.º 112/2017, de 10 de agosto;
- c) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000), aprovado pela RCM n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
- d) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF CL), aprovado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro, e alterado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril;
- e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4A), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 62/2024, de 3 de abril;
- f) Plano Nacional da Água, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
- g) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro.

#### Artigo 5.º

### 3 - Definições

- 1 - Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adotadas as definições e conceitos constantes na legislação aplicável em vigor.
- 2 - Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são ainda adotadas, designadamente, para além das disposições do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), as seguintes definições:
  - a) Lucarna – estrutura saliente da cobertura ou da sua projeção, para abertura de vão ou janela, com o objetivo de permitir a entrada de luz e ventilação no espaço situado sob do telhado;
  - b) Pavimento permeável, semipermeável ou poroso - é um tipo de pavimento que permite a passagem de água e ar através de seu material, tendo um impacto ambiental positivo ao ajudar na prevenção das inundações, redução das ilhas de calor, recarga dos aquíferos subterrâneos e manutenção das secções dos cursos de água nas épocas de seca. Consideram-se nesta tipologia de pavimento: os pavimentos 100% permeáveis (mistura de inertes calibrados e resina sintética), saibro estabilizado (ligante híper-pozolânico ecológico com mais de 80% de matérias reativas não tóxicas e recicláveis), betão poroso (betão 100% permeável a água, com características drenantes, antiderrapantes e estéticas), grelhas de enrelvamento, grelhas inertes (estabilização de gravilhas decorativas, concebido para proporcionar uma sub-base resistente e estável), fixador orgânico mineral de solos (ligante de origem vegetal para pavimentos em saibros calcários e graníticos), pavê ou lajetas com junta alargada, ou outros pavimentos de natureza e eficiência similar;
  - c) Platibanda - Murete de alvenaria ou material da fachada construída no prolongamento da parte superior da fachada que se destina a proteger ou camuflar o telhado ou ornamentar a fachada.
  - d) Cave – pavimento de um edifício situado abaixo da cota natural inferior do terreno, que não decorra da adaptação à morfologia natural do terreno e que da qual não resulte qualquer fachada completamente livre;
  - e) Sótão ou mansarda - Refere-se ao espaço interior ou habitável decorrente do desvão do telhado inclinado, constituído pelo espaço compreendido entre o último andar e a cobertura do edifício, podendo ser aproveitado para determinada utilização ou fim.
- 3 - Supletivamente, adotam-se as seguintes notas complementares:
  - a) Para efeitos do cálculo da área total de construção, não são contabilizadas as seguintes áreas:
    - i) Caves sem pé-direito regulamentar;
    - ii) Sótãos sem pé-direito regulamentar nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) ou de outra legislação aplicável;
    - iii) Terraços descobertos e varandas não encerradas ou descobertas (a sobreposição de varandas ou o seu enquadramento por elementos decorativos da fachada não se consideram enquanto cobertura ou encerramento da varanda).

## CAPÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

No território do Plano serão observadas as disposições referentes a proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes.

## CAPÍTULO III

### Salvaguardas

#### SECÇÃO I

#### Zonas sujeitas a regimes de salvaguarda – POC-OMG

##### Artigo 6.º-A

##### Disposições gerais

- 1 - As normas definidas nesta secção sobrepõem-se aos parâmetros de uso e ocupação respeitantes a cada categoria e subcategoria de espaço que coincidam com zona sujeita a regime de salvaguarda, aplicando-se o regime mais restritivo.
- 2 - As áreas abrangidas por esta secção encontram-se delimitadas na Planta de Zonamento — Zonas sujeitas a Regimes de Salvaguarda.

#### SUBSECÇÃO I

#### Zona terrestre de proteção — Margem

##### Artigo 6.º-B

##### Identificação

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

##### Artigo 6.º-C

##### Regime de Proteção e Salvaguarda

- 1 - Na Margem admitem-se os seguintes usos e ocupações:
  - a) Edificações e infraestruturas previstas em Plano de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios;
  - b) As construções existentes que não tenham sido legalmente edificadas devem ser demolidas, salvo se for possível a sua manutenção mediante avaliação pela entidade competente em matéria de domínio hídrico;
  - c) Podem ser mantidos os equipamentos ou construções existentes no domínio hídrico localizados fora de solo urbano, desde que se destinem a proporcionar o uso e fruição da orla costeira, que se relacionem com o interesse turístico, recreativo, desportivo ou cultural, ou que satisfaçam necessidades coletivas dos núcleos urbanos;
  - d) Os equipamentos mencionados na alínea anterior poderão ser objeto de obras de beneficiação, desde que estas se destinem a melhorar as condições de funcionamento e não existam alternativas viáveis para essa melhoria.
- 2 - Na Margem são interditos os seguintes usos e ocupações:
  - a) Equipamentos que não tenham por função o apoio de praia, salvo quando se localizem em solo urbano e cumpram com o disposto na presente secção;

- b) Abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento, ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento existentes, salvo se associadas às infraestruturas previstas nesta secção, ou se previstas em plano municipal de ordenamento do território em vigor à data da aprovação do POC Ovar-Marinha Grande;
- c) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente;
- d) Realização de obras de construção ou de ampliação, com exceção da prevista na alínea a) do nº 1 do presente artigo;
- e) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;
- f) Instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantia de acesso à água e circulação na margem;
- g) Circulação de veículos motorizados fora das vias de acesso estabelecidas e além dos limites definidos dos parques e zonas de estacionamento, com exceção dos veículos ligados à prevenção, socorro e manutenção, de acordo com a legislação aplicável, e dos veículos de apoio à pesca desde que devidamente autorizados e no âmbito da atividade do respetivo núcleo piscatório;
- h) Estacionamento de veículos fora dos limites dos parques de estacionamento e das zonas expressamente demarcadas para estacionamento ao longo das vias de acesso;
- i) Utilização dos parques e zonas de estacionamento para outras atividades sem licenciamento prévio;
- j) Abandono de embarcações.

## SUBSECÇÃO II

### Zona terrestre de proteção — Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar

#### Artigo 6.º-D

##### Identificação

- 1 - A Faixa de Proteção Costeira constitui a primeira faixa de interação com a zona marítima, onde se localizam os elementos mais singulares e representativos dos sistemas biofísicos costeiros e que devem ser objeto de proteção, nomeadamente os sistemas praia-duna e as formações vegetais associadas, as arribas e os espaços contíguos que interferem com a sua dinâmica erosiva.
- 2 - A Faixa de Proteção Complementar na Zona Terrestre de Proteção constitui um espaço contíguo e tampão à Faixa de Proteção Costeira que se prolonga até ao limite terrestre interior da área de intervenção do POC Ovar-Marinha Grande, onde os sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente os sistemas dunares, se apresentam degradados ou parcialmente artificializados.

#### Artigo 6.º-E

##### Regime de Proteção e Salvaguarda

- 1 - Nas Faixas de Proteção Costeira e Complementar são interditas as seguintes atividades:
  - a) Destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas invasoras, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor;
  - b) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;
  - c) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;
  - d) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados para esse efeito;

- e) Outras atividades que alterem o estado das massas de águas ou coloquem esse estado em perigo;
  - f) Rejeição de efluente de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor.
- 2 - Na Faixa de Proteção Costeira são ainda interditas as seguintes atividades:
- a) Novas edificações, exceto instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas, da Autoridade Nacional da Água, e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, bem como núcleos piscatórios, infraestruturas, designadamente de defesa e segurança nacional, equipamentos coletivos, instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o setor pela entidade competente;
  - b) Ampliação de edificações, exceto das instalações balneares e marítimas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, dos núcleos piscatórios, pisciculturas e infraestruturas e nas situações em que a mesma se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;
  - c) Abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, em solo rústico, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água, e respetivos Planos de Intervenção nas Praias;
  - d) Ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias, dunas, arribas e zonas húmidas, exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água, e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, e os associados a infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios;
  - e) Alterações ao relevo existente ou rebaixamento de terrenos.
- 3 - Excecionam-se das interdições previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do presente artigo:
- a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC Ovar - Marinha Grande;
  - b) Os equipamentos e espaços de lazer previstos em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão consagrados em PMOT em vigor à data de entrada em vigor do POC;
  - c) Os empreendimentos de turismo no espaço rural e parques de campismo e caravanismo associados a turismo de natureza, desde que previstas em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão consagradas em PMOT, à data de entrada em vigor do POC, e fora dos 500 metros.
- 4 - Na Faixa de Proteção Complementar é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturização, com exceção das situações seguintes:
- a) Infraestruturas e equipamentos coletivos, desde que reconhecidas de interesse público pelo setor e apenas quando a sua localização nesta faixa seja imprescindível;
  - b) Parques de campismo e caravanismo;
  - c) Estruturas ligeiras relacionadas com a atividade da agricultura, da pesca e da aquicultura, fora da orla costeira;
  - d) Instalações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas, da autoridade nacional da água, e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, infraestruturas portuárias e núcleos piscatórios;
  - e) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;
  - f) Obras de reconstrução e de alteração, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade;
  - g) Relocalização de equipamentos, infraestruturas e construções determinada pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira, desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano e se localize em áreas contíguas a

- este e fora das Faixas de Salvaguarda mencionadas nos artigos n.º 6.º-F a 6.º-G do presente Regulamento;
- h) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC Ovar - Marinha Grande;
  - i) Nas áreas contidas nos perímetros urbanos consagrados em PMOT, à data de entrada em vigor do POC.
- 5 - Os edifícios e infraestruturas que se enquadrem nas exceções descritas no n.º 4 do presente artigo devem observar o seguinte:
- a) Respeitar as características das construções existentes, tendo em especial atenção a preservação do património arquitetónico;
  - b) As edificações, no que respeita à implantação e à volumetria, devem adaptar-se à fisiografia de cada parcela de terreno, respeitar os valores naturais, culturais e paisagísticos, e afetar áreas de impermeabilização que não ultrapassem o dobro da área total de implantação;
  - c) Nas situações referidas na alínea c) do número anterior, deve ser garantida a recolha e tratamento de águas residuais e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia.
- 6 - Na Faixa de Proteção Costeira são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:
- a) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
  - b) A realização de projetos de irrigação ou tratamento de águas residuais e desde que não haja alternativa;
  - c) A implementação de percursos pedonais, cicláveis, para veículos não motorizados, e equestres, desde que acautelados os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais;
  - d) A realização de obras de requalificação de empreendimentos turísticos existentes e devidamente licenciados, nomeadamente parques de campismo e caravanismo, acautelando sempre os interesses de salvaguarda do sistema litoral e dos recursos naturais.
  - e) Extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira, a proteção de arribas ou o reforço dos cordões dunares;
  - f) Obras de proteção costeira, incluindo obras de construção de infraestruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigirem situações existentes que tenham implicações na estabilidade das arribas;
  - g) Obras de recuperação e estabilização de sistemas dunares e de arribas;
  - h) Ações de reabilitação dos ecossistemas costeiros;
  - i) Monitorização dos processos de evolução dos sistemas costeiros, nomeadamente das arribas, sistemas dunares e sistemas lagunares;
  - j) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos sensíveis.
- 7 - Na Faixa de Proteção Complementar é permitida a construção de estações de tratamento de águas residuais (ETAR) quando não contrariem os objetivos do POC Ovar-Marinha Grande e tenham em consideração a sensibilidade do meio recetor, desde que devidamente autorizadas nos termos da lei e se revistam de interesse público declarado.



### SUBSECÇÃO III

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

##### Artigo 6.º-F

##### **Identificação**

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

##### Artigo 6.º-G

##### **Regime de Proteção e Salvaguarda**

- 1 - As normas de edificabilidade nas Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso aplicam-se cumulativamente com as demais normas previstas para a Zona Terrestre de Proteção, designadamente com as relativas às faixas de proteção Costeira e Complementar e à Margem, que constam dos artigos 6.º-C e 6.º-E do presente regulamento, prevalecendo, na sua aplicação, as regras mais restritivas.
- 2 - Para efeitos de aplicabilidade do disposto nos números seguintes do presente artigo, entende-se por frente urbana a primeira linha de edificações da frente de mar do perímetro urbano.
- 3 - Na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira é interdita:
  - a) Em novas edificações, a construção de caves abaixo da cota natural do terreno;
  - b) Nas edificações existentes, caso haja alteração de uso, é interdita a utilização de caves para fins habitacionais.
- 4 - Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira — Nível I e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Nível I:
  - a) Em solo rústico, é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, a construção de novas edificações e a ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes, exceto quando se trate de obras de reconstrução e alteração das edificações que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e mobilidade;
  - b) Nas frentes urbanas de solo urbano, são interditas operações de loteamento, obras de urbanização, obras de construção e obras de ampliação das edificações existentes, com exceção de obras de ampliação que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade;

- c) Nas frentes urbanas de solo urbano são permitidas obras de reconstrução ou de alteração das edificações, desde que não originem a criação de caves e de novas unidades funcionais;
  - d) No restante solo urbano (fora das frentes urbanas):
    - i) *(Revogado)*.
    - ii) São proibidas novas edificações fixas, sendo de admitir reconstruções, alterações e ampliações, desde que não se traduzam no aumento da sua altura, na criação de caves e de novas unidades funcionais, não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> e não constituam mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.
- 5 - Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira — Nível II e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Nível II:
- a) Em solo rústico, deverá atender-se ao disposto no artigo 6.º-E relativo ao regime de proteção e salvaguarda da Zona Terrestre de Proteção;
  - b) Em solo urbano, são admitidas novas edificações, ampliações, reconstruções e alterações das edificações já existentes legalmente construídas, desde que adotadas soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, nomeadamente:
    - i) A utilização de técnicas e materiais construtivos no exterior dos edifícios resistentes à presença da água;
    - ii) Ao nível do piso térreo das edificações, a previsão de soluções que favoreçam o rápido escoamento das águas;
    - iii) Na pavimentação dos espaços exteriores devem ser utilizados materiais permeáveis;
    - iv) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.
- 6 - Excetuam-se do disposto nos n.ºs 4 e 5 do presente artigo:
- a) As operações urbanísticas que se encontrem previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas, da Autoridade Nacional da Água, e respetivos Planos de Intervenção nas Praias, núcleos piscatórios, bem como instalações com características amovíveis/sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam, a executar em todas as Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso;
  - b) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data de entrada em vigor do POC, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco;
- 7 - Nas operações urbanísticas admitidas nos termos do presente artigo, observa-se ainda o regime de edificabilidade definido para a respetiva categoria de solo.

## SECÇÃO II

### Estrutura ecológica

#### Artigo 6.º-H

##### Identificação

- 1 - A estrutura ecológica é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas características biofísicas, culturais ou paisagísticas, bem como da sua continuidade ecológica, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rústicos e urbanos.

2 - Integram a Estrutura Ecológica da área de intervenção do PUPT:

- a) As áreas classificadas como urbanas, na categoria de Espaços Verdes; subcategorias Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento (EVPE); Espaços Verdes de Recreio e Lazer (EVRL), conforme identificado na Planta da Estrutura Ecológica, que acompanha o Plano.
- b) As áreas classificadas como rústicas, nas categorias Espaço Natural e Paisagístico (NP).
- c) As áreas que integram a Reserva Ecológica Nacional (REN).
- d) As áreas que integram as Rede Natura 2000 – “Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas” - PTCON 0055
- e) As áreas que integram o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede e Mata Nacional de Quiaios.

Artigo 6.º-I

**Regime**

1 - As áreas integrantes da Estrutura Ecológica regem-se pelas normas definidas pelo presente Regulamento para a respetiva categoria de solo e demais legislação em vigor aplicável, cumulativamente com o disposto no número seguinte.

2 - Nas intervenções na estrutura ecológica:

- a) Deve ser dada preferência à plantação de espécies autóctones ou adequadas às condições edafoclimáticas do local, a espécies de maior capacidade de captura de carbono, resilientes ao fogo e não causadoras de alergias;
- b) Devem ser preferencialmente utilizados métodos mecânicos para o controle de espécies infestantes, com reutilização da biomassa para a manutenção dos espaços verdes urbanos;
- c) Na manutenção das espécies arbóreas em passeios, deve assegurar-se a não obstrução das vias de circulação e das redes subterrâneas de infraestruturas pelas copas das árvores ou raízes;
- d) Nas intervenções admitidas nas categorias de espaço que enquadram a Estrutura Ecológica, deve ser assegurada a máxima permeabilidade do solo, sendo obrigatória a utilização de pavimentos permeáveis, semipermeáveis ou porosos, de acordo com o disposto na alínea b) do n.º 2 do artigo 5º., salvo nos casos de infraestruturas ou intervenções que exijam pavimentos contínuos por razões de segurança rodoviária ou de ordem técnica devidamente fundamentada.

SECÇÃO III

**Sistema patrimonial**

Artigo 6.º-J

**Imóveis com valor patrimonial**

1 - Na área de intervenção do PUPT existe um conjunto de imóveis de valor patrimonial, assinalados na Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes como Imóveis a Preservar.

2 - Os Imóveis a Preservar integram:

- a) Núcleo de palheiros na frente litoral
- b) Imóveis de Interesse Municipal, em vias de classificação, nomeadamente, os Palheiro da Praia da Tocha - antigo Posto de Turismo", sito na Rua Expansão Sul, e o "Palheiro da Praia da Tocha", sito na Rua dos Pescadores da Praia da Tocha, cujo início de processo de classificação foi publicado no Edital n.º 519/2020, de 15 de abril.

Artigo 6.º-K

**Regime**

Para além do disposto no artigo 23.º relativamente aos Imóveis a Preservar, cumulativamente, aos bens imóveis em vias de classificação e respetivas zonas gerais de proteção, aplica-se o regime de proteção e valorização previsto no Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro.

SECÇÃO IV

**Ruído**

Artigo 6.º-L

**Classificação Acústica**

Toda a área de intervenção do Plano é classificada como Zona Mista, não devendo ficar exposta a níveis sonoros de ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação em vigor.

Artigo 6.º-M

**Zonas de Conflito**

As áreas expostas a ruído ambiente exterior superiores ao definido na legislação em vigor para as zonas mistas deverão ser objeto de Plano Municipal de Redução do Ruído.

SECÇÃO V

**Sustentabilidade ambiental**

Artigo 6.º-N

**Eficiência ambiental e adaptação e mitigação das alterações climáticas**

- 1 - Com vista à obtenção de um maior equilíbrio climático, e sem prejuízo do disposto no Plano Nacional de Energia e de Clima, na Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas, do disposto no presente Regulamento e demais legislação aplicável, a autarquia, as empresas e instituições públicas e privadas e demais atores no território, devem promover, incentivar e concretizar um conjunto de boas práticas, conforme os números seguintes.
- 2 - No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, devem cumprir as seguintes ações, salvo quando a sua inviabilidade técnica for comprovadamente demonstrada em sede de projeto:
  - a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
  - b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
  - c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
  - d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
  - e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos);

- f) Adotar e incrementar os sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.
- 3 - No que respeita à adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos de modo a garantir o funcionamento e manutenção do sistema hídrico, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas devem cumprir as seguintes ações, salvo quando a sua inviabilidade técnica for comprovadamente demonstrada em sede de projeto:
  - a) Criar bacias de retenção ou detenção, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;
  - b) As bacias de retenção, detenção ou infiltração devem adotar soluções técnicas que promovam o armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques e outros usos não potáveis;
  - c) Libertar as áreas envolventes das linhas de água, leitos de cheia e inundações, de modo a salvaguardar as condições de segurança de pessoas e bens;
  - d) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;
  - e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.
- 4 - No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:
  - a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
  - b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
  - c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
  - d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
  - e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
  - f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
  - g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
  - h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento Municipal.

## CAPÍTULO IV

### Solo Urbano

#### SECÇÃO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 7.º

##### Objetivos

- 1 - A classificação do solo como urbano visa a sustentabilidade e a valorização das áreas urbanas, no respeito pelos imperativos de economia do solo e dos demais recursos territoriais e compreende:

- a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado;
  - b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.
- 2 - No solo urbano são identificados os imóveis a preservar.

#### Artigo 8.º

##### Identificação

Em função do uso dominante e do grau de infraestruturação dos solos, são identificadas as seguintes categorias do solo urbano, identificadas na Planta de Zonamento à escala 1:5.000:

- a) Solo urbano:
  - i) Espaço Central (EC);
  - ii) Espaços Habitacionais (EH);
  - iii) Espaços de Uso Especial:
    - iii1) Equipamentos (UEE);
    - iii2) Infraestruturas (UEI);
    - iii3) Turismo (UET).
  - iv) Espaços Verdes.
    - iv1) Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento (EVPE);
    - iv2) Espaços Verdes de Recreio e Lazer (EVRL).
- b) *(Revogado.)*

#### Artigo 9.º

##### Atividades e ocupações permitidas

- 1 - O solo urbano destina-se à habitação, turismo, comércio, serviços, restauração e bebidas, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas.
- 2 - No solo urbano é permitida a conjugação das funções de:
  - a) Habitação em edificação isolada, geminada ou em banda contínua;
  - b) Equipamentos de utilização coletiva;
  - c) Empreendimentos turísticos;
  - d) Estabelecimentos comerciais, de restauração e de bebidas;
  - e) Serviços,
  - f) Espaços verdes;
  - g) Infraestruturas.
- 3 - É permitida a conjugação da função habitacional com outras das funções descritas no número anterior, devendo neste caso o comércio e a restauração e bebidas, serem feitos exclusivamente no piso térreo, ou, em alternativa, em edificações próprias.

#### Artigo 10.º

##### Atividades e ocupações interditas

No solo urbano é interdita a instalação de:

- a) Atividade industrial independentemente da sua tipologia;
- b) Armazéns e oficinas;
- c) Parques de sucatas, de resíduos sólidos e de produtos explosivos;
- d) Agropecuárias;
- e) Estufas.

## SECÇÃO II

### Disposições comuns aplicáveis à edificabilidade em solo urbano

*(Revogado.)*

#### Artigo 10.º-A

##### Integração e Transformação de preexistências

- 1 - Consideram-se preexistências, com prevalência sobre a disciplina instituída pela presente alteração do plano, as atividades, explorações, instalações, edificações ou quaisquer atos que, executados ou em execução material à data da sua entrada em vigor, que cumpram qualquer das seguintes condições:
  - a) Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
  - b) Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obrigue, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes.
  - c) Constituam direitos legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, informações prévias favoráveis, aprovações de projetos de arquitetura ou outros compromissos juridicamente consolidados à data em vigor da presente alteração ao plano.
- 2 - Às alterações, ampliações ou reconstruções enquadráveis no presente artigo aplica-se o regime previsto para cada uma das zonas respetivas e o seu normativo, e o previsto no n.º 3 do presente artigo.
- 3 - Sem prejuízo do previsto no artigo 60.º do RJUE, e desde que cumpram os regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública aplicáveis ao local, para as preexistências que não se conformem plenamente com a disciplina instituída pelo presente Plano são admissíveis as intervenções que:
  - a) Não originem ou agravem as condições de desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de desempenho, segurança, salubridade, habitabilidade ou mobilidade;
  - b) Permitam alcançar melhorias relevantes no contexto urbanístico, paisagístico e arquitetónico da edificação, sem colidir com interesses de terceiros.
- 4 - Às atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências, designadamente as enquadradas no n.º 1 do artigo 102.º do RJUE, e que se conformem com a disciplina do plano, é aplicável o normativo do plano previsto para cada zona, nos termos do procedimento previsto no artigo 102.º-A do RJUE.

#### Artigo 10.º-B

##### Legalização de situações de desconformidade com o Plano

- 1 - Devem ser objeto do procedimento especial de legalização, nos termos estabelecidos no presente artigo, as situações relativas a atividades, explorações, instalações e edificações fisicamente existentes que não possam ser consideradas preexistências, nomeadamente:

- a) As que não disponham de título válido e eficaz e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros e condições de edificabilidade aplicáveis ao local, ou;
  - b) As que não disponham de qualquer título das respetivas operações urbanísticas de concretização física, e não se conformem com a disciplina estabelecida pelo Plano, em razão da sua localização e/ou do incumprimento dos parâmetros e condições de edificabilidade aplicáveis ao local;
- 2 - Beneficiam do presente procedimento especial de legalização as situações a que se refere o n.º 1 e que comprovem a sua existência física à data da entrada em vigor da 1.ª alteração à 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha.
- 3 - Na apreciação dos pedidos de legalização, na parte respeitante à apreciação das eventuais desconformidades com a disciplina estabelecida pelo Plano, referida no número anterior, só pode ocorrer posição favorável à legalização da situação se aquela considerar que se cumprem as seguintes condições cumulativas:
- a) As atividades, usos e ocupações a legalizar são, 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;
  - b) A eventual inobservância dos parâmetros e condições de edificabilidade aplicáveis ao local, não provoca 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, nem colidam com interesses de terceiros, ou ainda por se destinarem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade;
  - c) Não contrarie o disposto no regime de salvaguarda do POC OMG;
  - d) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.
- 4 - Deverá ficar expressamente declarado na respetiva licença ou autorização, que não serão imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em eventual área de risco.
- 5 - O procedimento previsto no presente artigo apenas poderá ser aplicado uma única vez à parcela ou edificação.
- 6 - Os pedidos de regularização das situações a que se refere a legalização das situações enquadráveis no presente artigo deverão ocorrer no prazo máximo de 3 anos após a entrada em vigor do presente plano.

#### Artigo 11.º

##### **Implantação das construções**

- 1 - A implantação das construções deverá respeitar os recuos mínimos definidos na Planta de Zonamento.
- 2 - A implantação das construções deverá observar, cumulativamente, as regras de edificabilidade definidas para a respetiva zona no presente Regulamento, o Índice de Ocupação (Io) e o Índice de Impermeabilização ou, no caso de colmatação da malha urbana, o respeito pelos alinhamentos, recuos, afastamentos e profundidades das construções contíguas ou dominantes, definidas pela maioria das construções existentes no arruamento, devidamente justificados.
- 3 - Quando não existam alinhamentos ou recuos dominantes deverão as edificações implantar-se com recuos mínimos de 5,00 metros relativamente ao limite do espaço público, admitindo-se outros recuos quando enquadrados em projetos mais abrangentes, estudados em conjunto com a sua envolvente, e com respeito pelo desfogo das zonas de circulação e restantes espaços públicos bem como com a necessidade de acomodar o estacionamento privado nas parcelas ou lotes.



Artigo 12.º

**Lotes ou parcelas**

- 1 - As frentes mínimas dos lotes ou parcelas são de 6 metros, exceto nos casos em que a parcela ou lote se encontre enquadrada em área de lotes ou parcelas com menor frente, ou em situações que decorram da colmatação da malha urbana.
- 2 - *(Revogado.)*.
- 3 - Quando estiver em causa a defesa do património paisagístico ou cultural, bem como a segurança e salubridade das construções, a Câmara Municipal poderá impor o seu isolamento arborizado ou obrigatoriedade de murar.

Artigo 13.º

**Edifícios**

- 1 - As construções a executar deverão salvaguardar os valores culturais arquitetónicos, urbanísticos e paisagísticos e terão especialmente em vista:
  - a) O enquadramento no conjunto e na estrutura urbana, atendendo ao tipo de construções existentes;
  - b) A vivificação do palheiro da Tocha;
  - c) A implantação, recuos, alinhamentos e profundidades de construção definidos pela envolvente;
  - d) *(Revogado.)*.
- 2 - É obrigatório o uso de elementos de madeira nas fachadas dos edifícios a construir ou a recuperar, ou outros materiais que apresentem a mesma imagem, com exceção de revestimento cerâmico a imitar a madeira, contribuindo para incrementar a imagem característica dos Palheiros da Tocha.
- 3 - Ficam sujeitas a estudo de composição cromática, à escala 1:50, as imitações de tijolo ou cantaria e os revestimentos de materiais cerâmicos, vidrados e marmoreados, bem como a utilização de betão descoberto.
- 4 - As áreas de natureza comercial a instalar deverão ser objeto de um cuidado tratamento arquitetónico, de forma a diminuir eventuais impactos negativos no meio envolvente.
- 5 - Nas coberturas inclinadas das edificações visíveis do plano de rua confinante, é obrigatória a utilização de telha cerâmica de barro vermelho, ou material com a mesma cor ou imagem, e interdita a aplicação de materiais que tenham propriedades de reflexão de luz solar.
- 6 - Não são permitidos balanços de construção sobre a via pública, exceto varandas em vias dotadas de passeio, com balanceamento que não exceda um terço do mesmo.
- 7 - São expressamente proibidos a abertura e o rasgamento de vãos, quando não perfeitamente integrados no carácter dos edifícios ou destruidores da modulação original.
- 8 - *(Revogado.)*.
- 9 - O uso de letreiros luminosos, de aparelhos e condutas de ar condicionado, painéis solares e outros, e de toldos de qualquer tipo ou material, carece de licenciamento da Câmara Municipal e só será possível quando da sua utilização não resultar degradação do ambiente estético, arquitetónico e urbano da zona.
- 10 - É interdita a instalação de marquises.
- 11 - São admitidas churrasqueiras, devendo ser integradas no volume da construção principal e apresentadas aquando do projeto de arquitetura.
- 12 - As construções e seus acessos devem garantir as condições de acessibilidade, com autonomia, aos cidadãos com a sua mobilidade condicionada, nos termos da legislação em vigor.
- 13 - Os edifícios que impliquem uma subida da cota de soleira deverão prever, de raiz, as condições de acessibilidade regulamentares na ligação entre a via pública e o primeiro piso.

- 14 - Os edifícios que conjuguem a habitação com comércio/restauração e bebidas no piso térreo deverão garantir que a ligação entre a via pública e o piso de acesso às habitações cumpre, igualmente de raiz, as condições regulamentares em matéria de acessibilidade.
- 15 - Sem prejuízo da salvaguarda do enquadramento urbanístico no conjunto e na estrutura urbana envolvente, quando a parcela, lote ou edifício se desenvolva numa pendente natural com diferença de cotas igual ou superior a 2,00 metros, ou quando inferior, permita a existência, no mínimo, de uma fachada completamente livre, nestes casos, o número de pisos a contabilizar para o cumprimento deste parâmetro, terá por referência a cota de soleira relativa à cota superior da parcela. Assim, o n.º de pisos relativamente à cota inferior será o resultante da adequação à pendente natural do terreno, cuja utilização deve cumprir as disposições do RGEU e do presente regulamento.

#### Artigo 14.º

##### Caves e sótãos

- 1 - Sem prejuízo do disposto nas zonas sujeitas a regimes de salvaguarda do POC-OMG, para além do n.º de pisos definido para cada categoria de solo, é permitida a existência de um piso em cave nos termos do definido na alínea d) do n.º 2 do artigo 5.º, não sendo contabilizada para o n.º de pisos admitidos, se da mesma não resultar a elevação da cota de soleira do primeiro piso até 0.60 m, relativamente à cota média da rasante da respetiva via de acesso, ou se superior, decorra da adequação à pendente natural do terreno.
- 2 - *(Revogado).*
- 3 - *(Revogado).*
- 4 - É permitido o uso habitacional dos sótãos e caves e a sua constituição como fração autónoma, desde que cumpram o estabelecido no RGEU e não contrariem o disposto no regime de salvaguarda do POC-OMG previsto no presente regulamento.
- 5 - O aproveitamento do sótão ou mansarda, para a utilização prevista no número anterior, é autorizado desde que:
- a) A cobertura seja inscrita num volume máximo que fique contido pelos planos máximos de 45 graus que passam pelas linhas superiores de pelo menos duas das fachadas do edifício (admitindo-se um arranque da cobertura que não ultrapasse 0,40 m acima da laje do teto do último piso) e pelo plano horizontal que define a linha da cumeeira à altura máxima de 3,50 m acima da laje do teto do último piso;
  - b) Todos os elementos construtivos se devem conter no volume máximo previsto na alínea anterior, com exceção de chaminés, guardas de terraço, platibandas ou outros elementos técnicos;
  - c) A iluminação e ventilação dos sótãos ou mansardas poderá ocorrer com recurso a janelas, claraboias, terraços ou lucarnas, a desenvolver dentro do volume máximo admitido na alínea a) e com uma largura máxima de 50% da largura da fachada correspondente, sendo que as lucarnas apenas poderão ocupar no máximo 25% da largura da correspondente fachada, sem prejuízo do somatório da largura dos terraços, lucarnas e outros elementos de iluminação e ventilação não poderem ultrapassar os 50% da largura das fachadas correspondentes;
  - d) Qualquer um dos elementos previstos na alínea anterior (terraços ou lucarnas) deverão ainda manter um afastamento mínimo de 2,00 m às fachadas ou limites laterais de todos os corpos que compõem o edifício, devendo estes afastamentos ser rematados com cobertura.
  - e) Salvaguardam-se da aplicação dos parâmetros anteriores, as coberturas existentes com parâmetros superiores ou a enquadrar no âmbito do artigo 10.º-B.

Artigo 15.º

**Edifícios anexos**

- 1 - A construção de edifícios anexos destinados ao uso complementar do edifício principal, no interior do lote ou parcela, só é permitida nas zonas classificadas como Espaço Central e Espaço Habitacional D, e deverá ter em consideração:
  - a) Implantação definida pelo recuo ou alinhamento das construções dominantes na zona;
  - b) Ter um único piso e com uma altura máxima da edificação de 3,20 metros, no caso de coberturas horizontais e de 4 metros medidos no seu ponto mais elevado, no caso de coberturas inclinadas (com inclinação mínima de 15 graus);
  - c) Deverá ser apresentado um estudo de enquadramento das construções existentes e propostas;
  - d) É interdito o seu uso para fins habitacionais, comerciais e de serviços;
  - e) Estas construções não poderão constituir frações autónomas.

Artigo 16.º

**Unidades de execução**

*(Revogado)*

Artigo 17.º

**Espaços de circulação e estacionamento**

- 1 - A ocupação das várias zonas deverá assegurar a existência e a qualidade dos espaços destinados à implantação do sistema viário de circulação de veículos, de peões e de estacionamento, bem como a implementação dos percursos acessíveis que garantam o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com a legislação em vigor sobre acessibilidade.
- 2 - As vias públicas e/ou acessos devem garantir boa visibilidade, permitir a circulação de veículos especiais, facilitar operações de carga, descarga, manutenção de edificações ou estacionamento e permitir, em boas condições, as manobras dos veículos de proteção civil e recolha de lixo.
- 3 - *(Revogado.)*
- 4 - Todas as operações urbanísticas, com exceção das obras de urbanização, obras de demolições, obras de conservação ou alteração de fachada, terão de disponibilizar, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, lugares de estacionamento de veículos automóveis para uso privado dos ocupantes dos edifícios ou suas frações, devendo ainda ser garantida a criação de espaços para estacionamento de utilização pública, de acordo com os parâmetros definidos no Anexo II ou noutras disposições de Regulamentos Municipais aplicáveis.
- 5 - *(Revogado.)*
- 6 - Sem prejuízo da legislação específica em vigor, excecionalmente, a Câmara Municipal pode dispensar a criação, total ou parcial, do estacionamento previsto n.º 4 do presente artigo, desde que devidamente demonstrada e justificada a sua impossibilidade decorrente de alguma das seguintes condições:
  - a) Razões de dimensão insuficiente do lote ou parcela, que torne tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna do projeto;
  - b) Incapacidade dos acessos na execução das manobras necessárias, ou nos casos em que se mostre de todo desadequada a alteração do perfil do arruamento e das características morfológicas da envolvente e dos seus alinhamentos;
  - c) Edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, mereça ser preservada e desde que comprovada a impossibilidade de criação de estacionamento, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projeto aprovado;

- d) Quando enquadrados por infraestruturas existentes na sua envolvente próxima, que permitam contribuir para responder às necessidades gerais da intervenção.
  - e) Impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos.
- 7 - Nas situações que, pelas razões apresentadas no número anterior, não seja possível criar os lugares de estacionamento previstos no nº 4 do presente artigo, os lugares em falta estão sujeitos a uma compensação em numerário ao Município nos termos do Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização (RMTEU), ou pode a Câmara Municipal aceitar soluções alternativas para cumprimento da dotação de estacionamento fora do prédio, na envolvente próxima, e desde que daí não resultem outros inconvenientes de ordem urbanística ou para o funcionamento dos sistemas de circulação pública.
- 8 - As áreas a afetar ao estacionamento privado não poderão constituir frações autónomas, salvo se decorrerem de situações de lugares em excesso, após a afetação dos lugares aos respetivos parâmetros de dimensionamento e usos previstos no Anexo II do presente Regulamento.
- 9 - Será de salvaguardar a existência de lugares de estacionamento reservado a veículos que transportem pessoas com mobilidade condicionada, em conformidade com o cumprimento das percentagens estabelecidas pelas normas de acessibilidade em vigor, junto das tipologias de habitação coletiva, estabelecimentos de comércio e serviços, empreendimentos turísticos, equipamentos coletivos, espaços verdes e de recreio e lazer e praia.
- 10 - Os lugares de estacionamento a que se refere o número anterior deverão localizar-se o mais próximo possível das entradas acessíveis daqueles espaços e disporem de acesso rampeado ao passeio adjacente.
- 11 - Os lugares de estacionamento exterior a criar, deverão, sempre que possível, ser implantados sobre material permeável, semipermeável ou poroso.

#### Artigo 18.º

##### **Infraestruturas**

- 1 - Todas as redes de infraestruturas, incluindo os ramais de ligação, serão obrigatoriamente colocados no subsolo à exceção das redes de infraestruturas elétricas quando devidamente autorizadas pela competente entidade.
- 2 - Na remodelação ou alteração das redes de infraestruturas existentes deverá considerar-se o disposto no número anterior.

#### Artigo 19.º

##### **Vedações**

- 1 - Quando admitidas, as vedações confinantes com espaço público não poderão ter uma altura superior a 1,20 metros, salvo as já existentes e desde que enquadradas com a envolvente.
- 2 - Nas zonas identificadas na Planta de Zonamento como EH-A não é permitido edificar qualquer vedação.

### SECÇÃO III

#### **Disposições específicas aplicáveis ao solo urbano**

Artigo 20.º

**Identificação**

- 1 - As áreas identificadas na Planta de Zonamento incluídas em solo urbano são caracterizadas pelo elevado nível de infraestruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à construção, ou que a podem vir a adquirir.
- 2 - O solo urbano no aglomerado da Praia da Tocha compreende as seguintes categorias:
  - a) Espaço Central (EC), correspondendo ao núcleo urbano central do aglomerado;
  - b) Espaços Habitacionais (EH), englobando a área contígua ao Espaço Central;
  - c) Espaços de Uso Especial (UEE), correspondendo aos equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e turismo, existentes e propostos;
  - d) Espaços Verdes, correspondendo à estrutura verde e de proteção dos valores culturais e naturais.
- 3 - *(Revogado.)*.
- 4 - Nos solos urbanos são admitidas edificações isoladas, geminadas ou em banda.

SUBSECÇÃO I

**Espaço Central (EC)**

Artigo 21.º

**Caracterização**

- 1 - O Espaço Central (EC) encontra-se delimitado na Planta de Zonamento e é constituído pela zona urbana central onde os arruamentos e os alinhamentos/recuos das edificações estão definidos e onde se visa ordenar o aproveitamento das parcelas não edificadas e se admite a substituição de edifícios, bem como a modificação das funções e usos urbanos, mantendo as características morfológicas e tipológicas do tecido urbano existente.
- 2 - É neste núcleo que se localiza um conjunto de edifícios de interesse arquitetónico, cultural e ambiental, denominados de Imóveis a Preservar e cuja homogeneidade permite considerá-lo como representativo do aglomerado da Praia da Tocha e cujas características gerais da malha urbana e do edificado importam recuperar e preservar.

Artigo 22.º

**Regime de edificabilidade**

Sem prejuízo do disposto no Capítulo III e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

- 1 - Nesta área conjugam-se os usos de habitação e atividades de apoio à habitação, comércio e serviços, empreendimentos turísticos, equipamentos de utilização coletiva, estacionamento, artesanato e outras atividades compatíveis com a habitação, designadamente infraestruturas e espaços verdes.
- 2 - A construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edificações, os loteamentos e a definição de estacionamentos deverão obedecer ao estipulado na Planta de Zonamento que faz parte deste Plano bem como ao disposto no presente regulamento.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral de Edificações Urbanas, no que se refere a afastamentos e recuos aos limites dos terrenos a construção em lote ou parcela livre, a substituição de edificações obsoletas ou a alteração ou ampliação de edificações em parcelas em que predomina a construção geminada ou em banda, deverá atender à imagem urbana e às condicionantes locais e limitar

a construção pelo alinhamento, afastamentos, recuo e profundidade das construções dominantes na zona, sendo obrigatório um estudo de enquadramento na envolvente a justificar a pretensão.

4 - Nas situações não enquadráveis no número anterior aplica-se o seguinte:

a) *(Revogada);*

b) Índice de Ocupação (Io) de 70%, à exceção das parcelas onde já se verifique ocupação superior, admitindo-se ainda outros valores, em situações de colmatação da malha urbana ou de integração urbanística e respetiva satisfação dos parâmetros de estacionamento, ou quando se destine a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade, em que deva, para o efeito, ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, recuos, afastamentos e profundidades das construções contíguas ou dominantes, conforme definido no número anterior;

c) *(Revogado);*

d) Índice de Impermeabilização de 90%, à exceção das parcelas já ocupadas com um índice superior.

5 - Sem prejuízo do disposto no Capítulo III relativo às salvaguardas aplicáveis à área abrangida pelo regime do POC-OMG, e salvo o disposto no n.º 15 do artigo 13.º, quando aplicável, o número máximo de pisos é de dois, acima da cota de soleira, mais sótãos e caves nos termos do disposto no artigo 14.º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º.

6 - As construções existentes nesta zona, com mais de dois pisos, poderão apenas sofrer obras de alteração ou ampliação, desde que não implique ampliação da implantação.

### **Artigo 23.º**

#### **Imóveis a preservar**

- 1 - Na Planta de Zonamento, que integra o presente plano, encontram-se identificados os Imóveis a Preservar, correspondendo aos palheiros a preservar e/ou recuperar, com valor arquitetónico a salvaguardar, bem como os imóveis em vias de classificação.
- 2 - Estes edifícios, identificados como imóveis a preservar, só poderão receber obras de conservação ou reconstrução com preservação das fachadas, não podendo em caso algum, as suas fachadas serem alteradas, salvo quando a intervenção se destine a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e ou mobilidade, devendo sempre manter a traça original dos Palheiros da Tocha.
- 3 - Quando estes palheiros necessitem de obras de conservação ou reconstrução com preservação das fachadas, atender-se-á ao caráter geral do edifício, devendo ser retirados todos os elementos dissonantes, devolvendo-o ao estado primitivo.
- 4 - Nas obras necessárias, os revestimentos deverão ser sempre de materiais de igual qualidade e procedência, exceto nos casos dissonantes em que se optará por outros materiais que se integrem no conjunto.
- 5 - Nestas construções as aplicações de cerâmicas vitrificadas, mosaicos de vidro, pinturas ou rebocos de tipo revestimento sintético, são expressamente proibidas.
- 6 - É proibida a danificação, alteração e demolição de alpendres, molduras, peitoris, escamas de proteção das empenas, varandas alpendradas, escadas exteriores, gradeamentos, ou quaisquer outros pormenores arquitetónicos que apresentem valor artístico, salvo alterações por via das intervenções necessárias previstas no n.º 2, devendo os mesmos elementos ou a sua imagem serem novamente integrados na intervenção.
- 7 - Os palheiros, identificados na Planta de Zonamento como Imóveis a Preservar, que apresentem sinais de elevado estado de degradação deverão ser objeto de obras de reconstrução total ou parcial sem prejuízo da imagem do conjunto em que se integram, podendo no interior proceder-se às alterações convenientes.

## SUBSECÇÃO II

### Espaços Habitacionais (EH)

#### Artigo 24.º

##### Caracterização

- 1 - Os Espaços Habitacionais são áreas adjacentes ao espaço central da Praia da Tocha e pelas áreas onde se pretende promover novas centralidades, o fecho da malha urbana e o colmatar de espaços intersticiais vazios, libertando o espaço central, atualmente muito condicionado.
- 2 - De acordo com a aplicação dos parâmetros urbanísticos, são consideradas cinco zonas (EH-A, EH-B, EH-C, EH-D e EH-E).
- 3 - Nestas áreas conjugam-se os usos de habitação e atividades de apoio à habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos de utilização coletiva, estacionamento, artesanato e outras atividades compatíveis com a habitação, designadamente infraestruturas e espaços verdes.

#### Artigo 25.º

##### Zona EH-A

Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

- 1 - Nesta zona não serão permitidas ampliações das construções existentes, que resultem num aumento da área de implantação.
- 2 - Número máximo de pisos é de dois, acima da cota de soleira, mais sótãos e caves, nos termos do disposto no artigo 14º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º.
- 3 - A utilização deverá cumprir a percentagem mínima de 80% para uso habitacional admitindo-se para os restantes 20% o uso turístico, comercial e/ou serviços.
- 4 - Não é permitida a construção de edifícios anexos.
- 5 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 20%, à exceção das parcelas já ocupadas com um índice superior.
- 6 - *(Revogado.)*.
- 7 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 40%, à exceção das parcelas já com um índice superior.

#### Artigo 26.º

##### Zona EH-B

Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

- 1 - Salvo o disposto no n.º 15 do artigo 13.º, se aplicável, as edificações nesta zona não poderão exceder os dois pisos, acima da cota de soleira, mais sótãos e caves, nos termos do disposto no artigo 14º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º.
- 1 - *(Revogado.)*.
- 2 - *(Revogado.)*.
- 3 - Deverão ser cumpridos os recuos mínimos definidos na Planta de Zonamento.
- 4 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 50%, à exceção das parcelas onde já se verifique ocupação superior, admitindo-se ainda outros valores, em situações de colmatação da malha

urbana ou de integração urbanística e respetiva satisfação dos parâmetros de estacionamento, ou quando se destine a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade, em que deva, para o efeito, ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, recuos, afastamentos e profundidades das construções contíguas ou dominantes, e desde que devidamente justificados;

- 5 - *(Revogado.)*.
- 6 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 70%, salvo as situações excecionais previstas no n.º 5.

#### Artigo 27.º

##### **Zona EH-C**

Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

- 1 - Salvo o disposto no n.º 15 do artigo 13.º, se aplicável, as edificações nestas zonas não poderão exceder os quatro pisos, acima da cota de soleira, mais sótãos e caves nos termos do disposto no artigo 14º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º.
- 2 - Nesta zona não serão permitidas novas edificações nem ampliada a área de implantação dos edifícios existentes.
- 3 - A utilização deverá cumprir a percentagem mínima de 80% para uso habitacional admitindo-se para os restantes 20% o uso turístico, comercial e/ou serviços.
- 4 - O Índice de ocupação (*Io*) máximo a respeitar nesta zona é 40%, à exceção das parcelas onde já se verifique ocupação superior, admitindo-se ainda outros valores, em situações de colmatação da malha urbana ou de integração urbanística e respetiva satisfação dos parâmetros de estacionamento, ou quando se destine a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade, em que deva, para o efeito, ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, recuos, afastamentos e profundidades das construções contíguas ou dominantes, e desde que devidamente justificados.
- 5 - *(Revogado.)*.
- 6 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 60%, salvo as situações excecionais previstas no n.º 4.

#### Artigo 28.º

##### **Zona EH-D**

Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

- 1 - Salvo o disposto no n.º 15 do artigo 13.º, quando aplicável, as edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos acima da cota de soleira, mais sótãos e caves nos termos do disposto no artigo 14º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º.
- 2 - A utilização deverá cumprir a percentagem mínima de 80% para uso habitacional admitindo-se para os restantes 20% o uso turístico, comercial e/ou serviços.
- 3 - O Índice de ocupação (*Io*) máximo a respeitar nesta zona é 50%, à exceção das parcelas onde já se verifique ocupação superior, admitindo-se ainda outros valores, em situações de colmatação da malha urbana ou de integração urbanística e respetiva satisfação dos parâmetros de estacionamento, ou quando se destine a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade, em que deva, para o efeito, ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, recuos, afastamentos e profundidades das construções contíguas ou dominantes, e desde que devidamente justificados.
- 4 - *(Revogado.)*.



- 5 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 70%, salvo as situações excecionais previstas no n.º 3.

#### Artigo 29.º

##### Zona EH-E

Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:

- 1 - Salvo o disposto no n.º 15 do artigo 13.º, quando aplicável, as edificações nesta zona não poderão exceder dois acima da cota de soleira, mais sótãos, e um abaixo da cota de soleira, resultante da elevação máxima de 0.95 metros daquela cota, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 14º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º.
- 2 - *(Revogado).*
- 3 - *(Revogado).*
- 4 - O Índice de ocupação (*Io*) máximo a respeitar nesta zona é 50%, à exceção das parcelas ou lotes onde já se verifique ocupação superior, ou quando a área do lote ou parcela coincida com a área de implantação do edifício, admitindo-se ainda outros valores, em situações de colmatação da malha urbana ou de integração urbanística e respetiva satisfação dos parâmetros de estacionamento, ou quando se destine a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade, em que deva, para o efeito, ser assegurado o respeito pelos alinhamentos, recuos, afastamentos e profundidades das construções contíguas ou dominantes, e desde que devidamente justificados.
- 5 - *(Revogado.).*
- 6 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 70%, salvo as situações excecionais previstas no n.º 4.

### SUBSECÇÃO III

#### Espaços de Uso Especial

#### Artigo 30.º

##### Caracterização

Os Espaços de Uso Especial são zonas que se destinam à localização de Equipamentos de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Turismo.

#### Artigo 31.º

##### Classificação e uso

- 1 - As zonas destinadas a Equipamentos de utilização coletiva (UEE) são indicadas para a implantação de edifícios destinados a culto e religião, à prestação de serviços de carácter económico (nomeadamente mercados e feiras), à prática de atividades culturais, de recreio e lazer.
- 2 - As zonas destinadas a Infraestruturas (UEI) destinam-se à instalação de áreas de estacionamento público de dimensão e localização estruturante.
- 3 - As zonas de uso específico de turismo (UET) são destinadas à implantação de empreendimentos turísticos.

- 4 - Estas zonas destinam-se a uma ocupação exclusiva pelo equipamento/ infraestrutura/ empreendimento proposto e respetivos sistemas de apoio complementares ou admitidos.

### **Artigo 32.º**

#### **Regime de edificabilidade**

- 1 - Os espaços de uso especial existentes ou a instalar, independentemente da sua natureza, podem sofrer obras de construção, alteração e ampliação devendo cumprir os parâmetros urbanísticos definidos no quadro síntese do Anexo I.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, os edifícios e atividades a instalar nestes espaços deverão respeitar o Índice de ocupação (Io), o Índice de Impermeabilização e número de pisos máximo estipulados, descritos no quadro anexo da Planta de Zonamento e do presente regulamento, designadamente:
  - a) Espaços de uso especial – Equipamentos:
    - i) UEE1: Equipamentos – culto e religião – índice de ocupação máximo de 50%; índice de impermeabilização máximo de 80% e número de pisos máximo de um, acima da cota de soleira;
    - ii) UEE2: Equipamentos – cultura – índice de ocupação máximo de 60%; índice de impermeabilização máximo de 80% e número de pisos máximo de um, acima da cota de soleira, mais sótão e cave, nos termos do disposto no artigo 14º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º;
    - iii) UEE3: Equipamentos – serviços de carácter económico – índice de ocupação máximo de 40%; índice de impermeabilização máximo de 80% e número de pisos máximo de um, acima da cota de soleira;
    - iv) UEE4: Equipamentos – recreio e lazer, com a maximização da utilização de pavimentos permeáveis.
  - b) Espaços de uso especial – Infraestruturas:
    - i) UEI: Infraestruturas – estacionamento, com a maximização da utilização de pavimentos permeáveis, com possibilidade de construção de edifício de apoio com área de implantação máxima de 100 m<sup>2</sup> e um piso cima da cota de soleira, mais sótão e cave, nos termos do disposto no artigo 14º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º;
  - c) Espaços de uso especial – Turismo:
    - i) UET: Turismo - empreendimento turístico –Estabelecimento hoteleiro – com índice de ocupação máximo de 50%; índice de impermeabilização máximo de 70% e, salvo o disposto no n.º 15 do artigo 13.º, se aplicável, número de pisos máximo de dois, acima da cota de soleira, mais sótão e cave, nos termos do disposto no artigo 14º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º. A cota de soleira do primeiro piso será implantada na cota 5.50 referente ao nível médio das águas do mar — Marégrafo de Cascais.
- 3 - Salvaguardam-se da aplicação dos parâmetros anteriores, as situações existentes em que os mesmos possam já encontrar-se ultrapassados, devendo atender-se à imagem urbana e devido enquadramento na envolvente.

### **SUBSECÇÃO IV**

#### **Espaços Verdes**

Artigo 33.º

**Identificação**

- 1 - Os Espaços Verdes visam o equilíbrio do sistema urbano, através da identificação da estrutura verde e da proteção dos valores culturais e naturais.
- 2 - São identificadas as seguintes subcategorias dos Espaços Verdes:
  - a) Espaço Verde de Proteção e Enquadramento (EVPE)
  - b) Espaço Verde de Recreio e Lazer (EVRL)
  - c) *(Revogado.)*.

Artigo 34.º

**Espaço Verde de Proteção e Enquadramento**

- 1 - O Espaço Verde de Proteção e Enquadramento destina-se a zonas verdes de coberto vegetal arbóreo e arbustivo, característico da zona costeira.
- 2 - Estes espaços incluem faixas de proteção e enquadramento da rede rodoviária e da bacia de retenção.
- 3 - Nestas zonas é proibido qualquer tipo de construção, com exceção da colocação de mobiliário urbano.

**Artigo 35.º: Espaço Verde de Recreio e Lazer**

- 1 - O Espaço Verde de Recreio e Lazer integra espaços verdes e de utilização coletiva encontrando-se delimitados na Planta de Zonamento e enquadrados na estrutura ecológica urbana. Estes espaços prestam-se a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente e incluem, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto, de recreio e lazer e parques de merendas.
- 2 - Nestes espaços é autorizada a localização de equipamento e mobiliário urbano de apoio e qualificação do espaço público, bem como qualquer construção de apoio às atividades permitidas nesta zona, que poderão incluir estabelecimentos de restauração e bebidas.
- 3 - As construções a que se refere o número anterior devem respeitar um Índice de ocupação (Io) máximo de 10%, índice de impermeabilização máximo de 20% e número de pisos máximo de um, mais sótão e cave, nos termos do disposto no artigo 14.º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º e serem devidamente protegidas e enquadradas por espécies arbóreas.

**SECÇÃO II**

**Solos Urbanizáveis**

*(Revogado.)*

Artigo 36.º

**Identificação**

*(Revogado.)*

**SUBSECÇÃO I**

**Espaços Residenciais (UZR)**

*(Revogado.)*

Artigo 37.º

**Caracterização**

*(Revogado).*

Artigo 38.º

**Zona UZR –A**

*(Revogado).*

Artigo 39.º

**Zona UZR -B, C, D, E e F**

*(Revogado).*

**SUBSECÇÃO II**

**Espaços de Uso Especial**

*(Revogado).*

Artigo 40.º

**Classificação e uso**

*(Revogado).*

Artigo 41.º

**Regime de edificabilidade**

*(Revogado).*

**SUBSECÇÃO III**

**Espaços Verdes**

*(Revogado).*

Artigo 42.º

**Identificação**

*(Revogado).*

Artigo 43.º

**Espaço Verde de Proteção e Enquadramento**

*(Revogado).*

## CAPÍTULO V

### Solo Rústico

Artigo 44.º

#### Objetivos

A classificação do solo rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as funções de conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente outras ocupações e usos compatíveis com o estatuto do solo rústico. Enquadra-se ainda nesta classificação o solo afeto à gestão integrada de defesa da floresta.

Artigo 45.º

#### Identificação

Em função da ocupação pretendida são identificadas as seguintes categorias do solo rústico, identificada na Planta de Zonamento à escala 1:5.000:

- a) *(Revogada.)*
- b) *(Revogada.);*
- c) *(Revogada.);*
- d) Espaço Natural e Paisagístico (NP)

## SECÇÃO I

### Espaço de Ocupação Turística

*(Revogado)*

Artigo 46.º

#### Atividades e ocupações permitidas

*(Revogado)*

## SECÇÃO II

### Infraestruturas

*(Revogado)*

Artigo 47.º

#### Atividades e ocupações permitidas

*(Revogado)*

## SECÇÃO III

### Espaço Florestal

*(Revogado)*

Artigo 48.º

**Identificação**

(Revogado)

**SECÇÃO IV**

**Espaço Natural e Paisagístico**

Artigo 49.º

**Identificação**

- 1 - O Espaço Natural e Paisagístico (NP) corresponde ao Núcleo Piscatório de Arte Xávega, com construções de características ligeiras destinando-se à promoção da atividade de pesca tradicional, à área de proteção do aglomerado no âmbito do sistema de gestão integrada de defesa da floresta e à integração da área afeta à Mata Nacional das Dunas de Quiaios.
- 2 - Este espaço está sujeito ao disposto no Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande, aprovado através da RCM n.º 112/2017, publicada no DR n.º 154, 1ª série, de 10 de agosto de 2017, e à legislação aplicável em matéria de Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, de Regime Florestal e da Reserva Ecológica Nacional, nas áreas abrangidas por cada um destes regimes.

**CAPÍTULO VI**

**Espaços Canais**

Artigo 50.º

**Identificação**

- 1 - As áreas identificadas na Planta de Zonamento como Espaços Canais correspondem às áreas de solo afetas às infraestruturas urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes.
- 2 - Os Espaços Canais, integrados nas diversas categorias de solo urbano e rústico, correspondem à rede rodoviária municipal, existente e proposta, às infraestruturas dos sistemas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de gás, às infraestruturas elétricas e de telecomunicações a instalar no subsolo e à Ciclovía existente e prevista.

Artigo 51.º

**Rede rodoviária municipal**

- 1 - A rede rodoviária municipal, existente e proposta, encontra-se definida na Planta de Zonamento e é composta por:
  - a) Via Distribuidora Local;
  - b) Via de Acesso Local;
  - c) *(Revogada.);*
  - d) Ciclovía.
- 2 - As construções a implantar à margem das vias municipais deverão respeitar os recuos mínimos definidos na Planta de Zonamento.

- 3 - A rede rodoviária municipal deve garantir os parâmetros de dimensionamento mínimos definidos no Anexo II do presente regulamento, admitindo-se a adoção de outros parâmetros de dimensionamento, devidamente justificados em função do uso e carga prevista no desenvolvimento do desenho urbano.
- 4 - A implantação da Ciclovía deverá respeitar a Planta de Zonamento, admitindo-se correções de traçado quando a execução do mesmo se mostre de difícil implementação ou condicione a funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos.

Artigo 52.º

**Sistema público de distribuição e adução de água**

- 1 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 metros medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.
- 2 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 metro medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.

Artigo 53.º

**Sistema de drenagem de águas residuais**

- 1 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 metros medida para cada lado do eixo dos emissários.
- 2 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 metro medida para cada lado do eixo dos coletores.

Artigo 54.º

**Sistema de distribuição de energia elétrica**

Deverá ser dado cumprimento às limitações de ocupação na vizinhança de linhas de média tensão, de acordo com a legislação em vigor.

**CAPÍTULO VII:**

**Execução e Compensação**

**SECÇÃO I**

**Compensação**

Artigo 55.º

**Mecanismos de Perequação Compensatória**

Os mecanismos de perequação compensatória estabelecidos para o presente Plano e que visam dar cumprimento aos objetivos expressos no artigo 176.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, são o estabelecimento de um índice médio de utilização (*I<sub>um</sub>*), combinado com a repartição dos custos de urbanização, através das taxas de infraestruturas gerais e internas a aplicar nos termos do RMTEU.

Artigo 56.º

**Índice Médio de Utilização**

- 1 - O Plano define o índice médio de utilização (*I<sub>um</sub>*), correspondente ao direito abstrato de construção que traduz a edificabilidade média estabelecida pela capacidade construtiva admitida no plano, com o

valor de 0.67, que deverá ser combinado com o direito efetivo de construção, para efeito do cálculo do fator de equidade construtiva (*Rec*), nos termos do RMTEU.

- 2 - O Plano estabelece também o direito efetivo de construção que corresponde, de acordo com os parâmetros definidos para cada zona, à real edificabilidade das propriedades, traduzida pela conjugação do Índice de Ocupação com o número máximo de pisos, vertida para o cálculo do índice de utilização efetivo a utilizar no cálculo do *Rec*.
- 3 - Para efeitos da aplicação do fator de equidade construtiva (*Rec*), as áreas de construção resultantes da aplicação dos parâmetros de edificabilidade referidos no número anterior, serão consideradas como área de construção efetiva para o cálculo de Índice de utilização efetivo relativo à parcela sujeita à operação urbanística, sendo sobre este valor que se estabelece a comparação com o *Ium*.
- 4 - Nas situações em que o direito efetivo de construção for inferior ao direito abstrato de construção, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, ser compensado de forma adequada pelo município e/ou pelos demais proprietários, nos termos definidos em Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização (RMTEU).
- 5 - Nas situações em que o direito efetivo de construção for superior ao direito abstrato de construção, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, compensar de forma adequada o município e/ou os demais proprietários, nos termos definidos em RMTEU.

#### Artigo 57.º

##### **Cedências**

- 1 - Para além das áreas destinadas a equipamentos e infraestruturas previstas no plano, em todas as operações urbanísticas (com exceção das obras de urbanização, obras de demolição, de conservação ou de alteração de fachada), os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito, nos termos previstos no Anexo II do presente Regulamento e dos usos e aplicabilidade ali definidos, ou nos termos de outro Regulamento Municipal aplicável, as áreas para:
  - a) construção e ou alargamento dos arruamentos, incluindo passeios, ou outras infraestruturas;
  - b) estacionamento público;
  - c) espaços verdes e de utilização coletiva;
  - d) equipamentos coletivos, e;
  - e) construção de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível.
- 2 - Nos termos do Anexo II ao presente Regulamento, para as operações urbanísticas relativas a obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração, quando não abrangidas por loteamento, impacte semelhante a loteamento ou impacte relevante, as áreas previstas no número anterior, com exceção das áreas para estacionamento, ficam sempre sujeitas à compensação financeira ao município, de acordo com o disposto no artigo 59.º-A.
- 3 - As áreas de estacionamento público previstas nas operações urbanísticas consideradas do número anterior, quando não cedidas nos termos do n.º 7 do artigo 17.º, ficam sujeitas à compensação financeira ao município, nos termos do disposto no artigo 59.º-A.
- 4 - As cedências previstas no n.º 1 no âmbito das operações urbanísticas de loteamento, impacte semelhante a loteamento ou impacte relevante devem localizar-se em áreas livres de servidões ou restrições de utilidade pública, ou ónus de qualquer natureza, que condicionem ou inviabilizem a sua utilização ou fim a que se destinam, ou podem ser substituídas por compensação em numerário ou em espécie, através da cedência de lotes, prédios urbanos, edificações ou prédios rústicos, conforme estipulado pelo RJUE, na sua redação atual, e nos termos definidos no RMTEU.



## CAPÍTULO VIII

### Disposições Finais

#### Artigo 58.º

##### Omissões

- 1- Às situações não previstas no presente regulamento aplica-se o disposto na legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.
- 2- As dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento serão decididas mediante deliberação da Câmara Municipal.

#### Artigo 59.º

##### Norma revogatória

Com a entrada em vigor da Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha são revogados:

- a) O Plano Geral de Urbanização da Praia da Tocha publicado no Diário da República n.º 242, 2.ª série, de 20 de outubro de 1992;
- b) O Plano Parcial de Urbanização da Praia da Tocha — Expansão Norte publicado no Diário da República n.º 113, 2.ª série, de 16 de maio de 1980;
- c) O Plano de Pormenor de Alteração ao Plano Parcial de Urbanização da Praia da Tocha — Expansão Norte publicado no Diário da República n.º 29, 2.ª série, de 3 de fevereiro de 1989.

#### Artigo 59.º-A

##### Norma transitória

- 1 - A aplicação da compensação em numerário pelos estacionamento em falta prevista no n.º 7 do artigo 17.º, para as operações urbanísticas de construção, reconstrução, alteração ou ampliação de edificações não inseridas em loteamento, impacte semelhante a loteamento ou impacte relevante, fica condicionada à entrada em vigor da 2ª alteração ao RMTEU, onde serão fixados os valores para o efeito.
- 2 - A aplicação da compensação em numerário pelas cedências previstas nos n.ºs 2 e 3 do artigo 57.º em operações urbanísticas não abrangidas por loteamento, impacte semelhante a loteamento ou impacte relevante, fica condicionada à entrada em vigor da 2ª alteração ao RMTEU, onde serão fixados os valores para o efeito.

#### Artigo 59.º-B

##### Alteração à legislação

Quando a legislação ou regulamentos municipais em vigor mencionados neste Regulamento forem alterados, as remissões para eles expressos consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito, caso se trate de revogação.

#### Artigo 60.º

##### Vigência e condições de revisão do Plano

O Plano deve ser objeto de revisão nos termos da legislação em vigor.

Artigo 61.º

**Entrada em vigor**

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

## ANEXO I

### QUADRO SÍNTESE

Classe	Categoria	Subcategoria	Etiqueta / sigla	Utilização	Índice de ocupação (Io) (%)	Índice de impermeabilização (%)	Nº de pisos (*)
Solo urbano	Espaço central	Espaço central	EC	Habitação, equipamentos, comércio, serviços, turismo e outros usos compatíveis	70	90	2
	Espaços habitacionais	Espaço habitacional A	EH-A	Habitação, equipamentos, comércio, serviços, turismo e outros usos compatíveis	20	40	2
		Espaço habitacional B	EH-B		50	70	2
		Espaço habitacional C	EH-C		40	60	4
		Espaço habitacional D	EH-D		50	70	2
		Espaço habitacional E	EH-E		50	70	2
	Espaços de uso especial	Equipamentos – culto e religião	UEE1	Equipamento religioso existente	50	80	1
		Equipamentos – cultura	UEE2	Equipamento cultural existente	60	80	1
		Equipamentos – serviços de carácter económico	UEE3	Equipamento de prestação de serviços de carácter económico existente - mercado	40	80	1
		Equipamentos – recreio e lazer	UEE4	Parques infantis públicos existentes	-	-	-
		Infraestruturas – estacionamento	UEI	Estacionamento público existente	-	-	-
		Turismo - empreendimento turístico	UET	Empreendimento turístico – estabelecimento hoteleiro	50	70	2
	Espaços verdes	Espaços verdes de proteção e enquadramento	EVPE	Espaços verdes de proteção e enquadramento	-	-	-
		Espaços verdes de recreio e lazer	EVRL	Espaços verdes de recreio e lazer, incluindo edificações destinadas ao apoio às atividades desportivas e de recreio	10	20	1
Solo rústico	Espaço natural e paisagístico	Espaço natural e paisagístico	NP	Núcleo Piscatório de Arte Xávega com construções ligeiras	15	15	1

(\*) acima da cota de soleira, mais sótãos e caves, nos termos do presente Regulamento

## ANEXO II

### PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DE ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, EQUIPAMENTOS UTILIZAÇÃO COLETIVA/ HABITAÇÃO PÚBLICA, DE CUSTOS CONTROLADOS OU PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS

Quadro 1

Tipo de ocupação (usos)	Espaços verdes e de utilização coletiva (a)	Equipamento de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível (b)	Estacionamento (público e privado) (c)
Habitação em moradia unifamiliar	28 m²/fogo	35 m²/fogo	<p><u>Privado:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 lugar/fogo com a. c. &lt; 120 m².</li> <li>2 lugares/fogo com a. c. ≥ 120 m²</li> </ul> <p><u>Público:</u></p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público, aplicável às operações urbanísticas: de reconstrução, de construção, de ampliação e/ou alteração que impliquem aumento do n.º de fogos, desde que não inseridas em loteamento; de operações de loteamento; de operações urbanísticas de impacto urbanístico relevante e de edifícios geradores de impacto semelhante a loteamento.</p> <p><b>Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível:</b></p> <p><u>Privado:</u> 1 lugar/fogo.</p> <p><u>Público:</u> O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público, para as operações urbanísticas indicadas acima.</p>
	Aplicável às operações urbanísticas: de reconstrução, de construção, de ampliação e/ou alteração que impliquem aumento do n.º de fogos, desde que não inseridas em loteamento; de operações urbanísticas de impacto urbanístico relevante e de edifícios geradores de impacto semelhante a loteamento.		
Habitação coletiva	28 m²/120 m² a. c. hab.	35 m²/120 m² a. c. hab.	<p><b>Habitação com indicação de tipologia:</b></p> <p><u>Privado:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 lugar/fogo T0, T1 e T2;</li> <li>2 lugares/fogo T3 e superior;</li> </ul> <p><u>Público:</u></p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público, aplicável às operações urbanísticas: de reconstrução, de construção, de ampliação e/ou alteração que impliquem aumento do n.º de fogos, desde que não inseridas em loteamento; de operações de loteamento; de operações urbanísticas de impacto urbanístico relevante e de edifícios geradores de impacto semelhante a loteamento.</p> <p><b>Habitação sem indicação de tipologia:</b></p> <p><u>Privado:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 lugar/fogo para a. m. f. &lt; 120 m²;</li> <li>2 lugares/fogo para a. m. f. &gt; 120 m²;</li> </ul> <p><u>Público:</u></p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público, aplicável às operações urbanísticas: de reconstrução, de construção, de ampliação e/ou alteração que impliquem aumento do n.º de fogos, desde que não inseridas em loteamento; de operações de loteamento; de operações</p>
	Aplicável às operações urbanísticas: de reconstrução, de construção, de ampliação e/ou alteração que impliquem aumento do n.º de fogos, desde que não inseridas em loteamento; de operações urbanísticas de impacto urbanístico relevante e de edifícios geradores de impacto semelhante a loteamento.		

			urbanísticas de impacte urbanístico relevante e de edifícios geradores de impacte semelhante a loteamento. <b>Habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível:</b> <u>Privado:</u> 1 lugar/fogo. <u>Público:</u> O número total de lugares resultante da aplicação do critério anterior é acrescido de 10 % para estacionamento público, para as operações urbanísticas indicadas acima.
Comércio/ restauração e bebidas (d)	28 m²/100 m² a. c. com.	25 m²/100 m² a. c. com.	Comércio/restauração e bebidas: <u>Privados:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 lugar/30 m² a. c. acesso ao público para establ. com área de acesso ao público ≤ 1000 m² a. c.;</li> <li>• 1 lugar/25 m² a. c. acesso ao público para establ. com de área acesso ao público &gt; 1000 m² ≤ 2500 m² a.c.;</li> <li>• 1 lugar/15 m² a. c. acesso ao público para establ. com de área acesso ao público &gt; 2500 m² a. c.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pesados: 1 lugar/ 1000m² a.c. com um mínimo de 1 lugar/lote ou parcela (a localizar no interior do lote ou parcela).</li> </ul>
Serviços (d)	28 m²/100 m² a.c. serv.	25 m²/100 m² a. c. serv.	<u>Privados:</u> 2 lugares/100 m² a. c. serv. para establ. ≤ 500 m². 3 lugares/100 m² a. c. serv. para establ. > 500 m². <u>Públicos:</u> O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Empreendimentos Turísticos	30m²/100m² a.c.	28m²/100m² a.c.	<u>Privados:</u> 1 lugar/5 unidades de alojamento 1 lugar de pesados para tomada e largada de passageiros por estabelecimento hoteleiro, aplicável somente a empreendimentos de maior dimensão (≥30 unidades de alojamento) <u>Públicos:</u> O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 10 % para estacionamento público.

Quadro 2

Tipos de ocupação	Infraestruturas — Novos arruamentos (e)
Habitação a. c. hab. > 80 % a. c	Perfil tipo ≥ 9,7 m. Faixa de rodagem = 6,5 m. Passeio = 1,6 m (× 2). Estacionamento = [(2,5 m) (× 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (× 2)] (opcional).
Habitação (se a. c. hab. ≤ 80 %), comércio e ou serviços	Perfil tipo ≥ 12 m. Faixa de rodagem = 7,5 m. Passeios = 2,25 m (× 2). Estacionamento = [(2,5 m) (× 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (× 2)] (opcional).

**Anotações e conceitos referentes aos Quadros 1 e 2:**

Quadro 1 – Parâmetros de cedências para Espaços verdes e de utilização coletiva, Equipamento de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e Estacionamento público e privado, em função do uso admitido

Quadro 2 – Dimensionamento da rede viária, em função do uso admitido.

- a. c. (área de construção) - valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento.
- a. c. hab. - área de construção para habitação.
- a. c. com. - área de construção para comércio.
- a. c. serv. - área de construção para serviços (inclui escritórios).
- a. m. f. (área média do fogo) - quociente entre a área de construção para habitação e o número de fogos.

- (a) **Espaços verdes e de utilização coletiva** - trata-se de espaços livres a enquadrar a estrutura ecológica municipal ou urbana, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Inclui, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto, espaços de recreio e lazer ao ar livres e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias uni ou bifamiliares;

Os Valores mínimos de cedência obrigatória integram o Domínio Público, e poderão ser objeto de substituição por numerário ou espécie, nos termos da legislação em vigor, conforme o disposto no artigo 57.º do presente Regulamento;

- (b) **Equipamentos de utilização coletiva** - áreas afetas às instalações (inclui as ocupadas pelas edificações e os terrenos envolventes afetos às instalações) destinadas à prestação de serviços às coletividades (saúde, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.

Pode a Câmara optar por cedências para habitação pública para responder às necessidades de habitação integrada por programas de política pública de habitação no âmbito da Nova Geração de Políticas de Habitação, em que visa promover uma oferta alargada de habitação a custos controlados ou para arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos das famílias.

- (c) **Estacionamento (privado e público) – áreas destinadas a estacionamento ou estacionamento automóvel de utilização pública e de utilização privada (dentro do lote ou parcela).**

Os valores mínimos para estacionamento são arredondados à unidade, por defeito, com o mínimo de 1 unidade, e poderão ser objeto de substituição por numerário ou espécie, conforme o disposto nos artigos 17.º e 57.º do presente Regulamento, conjugado com o disposto no artigo 59.º-A;

Em situações de existência de usos complementares no mesmo lote ou parcela, na qual não seja possível definir as áreas afetas a cada um dos usos e respetivos parâmetros, aplicam-se os parâmetros de estacionamento referentes ao uso do qual resulte o maior número de estacionamentos a prever, ou em alternativa, se for possível a contabilização das áreas afetas a cada um dos usos, aplicar-se-á o somatório da aplicabilidade dos parâmetros afetos à área de cada um dos usos.

Os lugares de estacionamento previstos nos quadros referem-se, genericamente, a veículos ligeiros, fazendo-se referência expressa relativamente aos veículos pesados. Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, quando não demarcado, deve considerar-se o seguinte: veículos ligeiros - 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados - 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

- (d) A aplicação dos parâmetros de estacionamento para estes usos será feita de forma gradativa em função dos limites previstos.
- (e) O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios. Caso se opte pela inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, deve aumentar-se, a cada perfil tipo, corredores laterais com 2,5 m. Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m.

Os valores do dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.