

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

RELATÓRIO DE CARATERIZAÇÃO E FUNDAMENTAÇÃO

(VOLUME 2)

dezembro 2025

Siglas e acrónimos

CCDR C: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro

IGT: Instrumentos de gestão territorial

LBGPPSOTU: Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo

PCGT: Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial

PDMC: Plano Diretor Municipal de Cantanhede

PNPOT: Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território

POC OMG: Programa da Orla Costeira Ovar – Marinha Grande

PROF CL: Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral

PSRN2000: Plano Setorial da Rede Natura 2000

PUPT: Plano de Urbanização da Praia da Tocha

RAN: Reserva Agrícola Nacional

REN: Reserva Ecológica Nacional

RJIGT: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Índice

1	Introdução	1
2	Procedimento de alteração do PUPT	2
2.1	Oportunidade e objetivos	2
2.2	Termos de referência	4
2.3	Não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica	5
2.4	Tramitação processual	7
2.5	Conteúdo material e documental	18
2.6	Bases cartográficas	20
2.7	Equipa técnica	21
3	Enquadramento no sistema de gestão territorial	22
3.1	Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT)	22
3.2	Programa da Orla Costeira Ovar – Marinha Grande (POC OMG)	30
3.3	Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000)	32
3.4	Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF CL)	34
3.5	Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4)	35
3.6	Plano Diretor Municipal de Cantanhede	37
3.7	Estratégia para o Turismo 2027	38
4	Caraterização da área de intervenção	42
4.1	Enquadramento geográfico	42
4.2	Dinâmica demográfica	43
4.3	Dinâmica urbanística	45
4.3.1	Evolução do aglomerado e estrutura do povoamento / funcional	45
4.3.2	Nível de execução do PUPT 2013 e dinâmica edificatória recente	50
4.4	Dinâmica económica	53
4.4.1	Turismo	53
5	Proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha	55
5.1	Fundamentação da necessidade de alteração	55
5.2	Estratégia de desenvolvimento territorial	56
5.3	Zonamento	57
5.4	Condicionantes	64
5.4.1	Regime Florestal Parcial	64
5.4.2	Domínio Público Marítimo	66
5.4.3	Património arquitetónico	66
5.4.1	Reserva Ecológica Nacional	67
5.5	Regulamento - fundamentação	68

Índice de figuras

Figura 1. Edital afixado nos lugares de estilo habituais e extrato da publicação no DR da deliberação do início do processo da 1ª Alteração ao PU da Praia da Tocha e do prazo estabelecido de 15 dias para a formulação de sugestões.....	8
Figura 2. Extrato da publicação nos jornais Boa Nova (27 de janeiro de 2022); Diário de Coimbra, Diário das Beiras e Correio da Manhã (20 de janeiro de 2022), do Aviso da deliberação do início da elaboração da 1ª Alteração ao PU da Praia da Tocha e da fase da participação pública	9
Figura 3. Informação na página oficial do Município de Cantanhede sobre o início da elaboração da 1ª Alteração ao PU da Praia da Tocha e da fase da participação pública	10
Figura 4. Modelo - tipo de participação no processo de elaboração da 1ª Alteração ao PU da Praia da Tocha	11
Figura 5. Área de Intervenção do POC Ovar — Marinha Grande	31
Figura 6. Planta de zonamento – zonas sujeitas a salvaguarda	31
Figura 7. Áreas classificadas da Rede Natura 2000	33
Figura 8. Carta de síntese do PROF CL	34
Figura 9. Delimitação da RH4 – Vouga, Mondego e Lis.....	35
Figura 10. Estado das massas de água superficiais na envolvente da área de intervenção do PUPT	36
Figura 11. Estado das massas de água subterrâneas na área de intervenção do PUPT.....	36
Figura 12. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo – 1.ª Revisão (2015)	37
Figura 13. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo – 3.ª Alteração à 1.ª Revisão (2025)	38
Figura 14. Enquadramento regional da Praia da Tocha	42
Figura 15. Subsecções estatísticas da Praia da Tocha – Censos 2011 e 2021	43
Figura 16. Evolução do núcleo piscatório de Palheiros da Tocha / consolidação do aglomerado urbano	45
Figura 17. Construções tradicionais	46
Figura 18. Eixos estruturantes do povoamento	46
Figura 19. Construções de características palafíticas na expansão sul	47
Figura 20. Ocupação da área do PUPT2013 nas várias categorias de solo e REFLOA (antes da correção, tal como estava publicado em 2022, à data do início do procedimento de alteração do PUPT)	51
Figura 21. Evolução do número de alvarás de construção emitidos na Praia da Tocha, entre 2013 e 2023 (22 de setembro)	52
Figura 22. Proposta de Zonamento	59
Figura 23. Sobreposição de áreas desafetadas do Regime Florestal e Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede e Mata Nacional das Dunas de Quiaios (REFLOA) – à data da 1ª Conferência Procedimental	65
Figura 24. Limites das áreas desafetadas do Regime Florestal – após retificação do REFLOA.....	65
Figura 25. Imóveis em vias de classificação	67
Figura 26. Áreas da REN excluídas e reintegradas.....	68

Índice de tabelas

Tabela 1. Análise dos critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente	6
Tabela 2. Sugestões apresentadas no período de audiência prévia da 1ª alteração ao PU da Praia da Tocha	12
Tabela 3. Resumo dos pareceres emitidos	14
Tabela 4. Especificações da cartografia topográfica (nível de detalhe NdD1) para alteração do Plano de Urbanização da Praia da Tocha.....	20
Tabela 5. Síntese dos domínios de intervenção e medidas de políticas do PNPOT e alinhamento da proposta do PUPT com o PNPOT	24
Tabela 6. Metas da sustentabilidade da ET27	39
Tabela 7. Eixos estratégicos e linhas de atuação da ET27	39
Tabela 8. População residente (2011 e 2021)	44
Tabela 9. Agregados domésticos (2011 e 2021).....	44
Tabela 10. Edifícios, por época de construção (2011 e 2021).....	47
Tabela 11. Edifícios, por tipos de edifício clássico (2011 e 2021).....	48
Tabela 12. Alojamentos, por tipo (2011 e 2021).....	48
Tabela 13. Alojamentos familiares clássicos, por forma de ocupação (2011 e 2021).....	49
Tabela 14. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por regime de ocupação (2011 e 2021)	49
Tabela 15. Classificação do solo do PUPT2013 e ocupação.....	50
Tabela 16. Capacidade turística instalada e procura, 2017-2023.....	53
Tabela 17. Alojamento local no concelho de Cantanhede, 2024	54
Tabela 18. Distribuição das classes do solo no PU em vigor (PUPT2013) e na presente proposta (PUPT2025)	57
Tabela 19. Descrição sumária da categoria de solo - Espaço Central (PUPT2025).....	60
Tabela 20. Descrição sumária da categoria de solo - Espaços Habitacionais (PUPT2025).....	61
Tabela 21. Descrição sumária da categoria de solo - Espaços de Uso Especial (PUPT2025)	61
Tabela 22. Descrição sumária da categoria de solo - Espaços Verdes (PUPT2025).....	62
Tabela 23. Descrição sumária da categoria de solo – Espaço Natural e Paisagístico (PUPT2025)	63
Tabela 24. Fundamentação das alterações ao Regulamento do PUPT	72

1 Introdução

A 1ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT) foi aprovada através do Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril. Posteriormente, o PUPT foi alterado por adaptação ao Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande (POC OMG), através do Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro, e alterado por adaptação à Reserva Agrícola Nacional (RAN) e Reserva Ecológica Nacional (REN) da 1ª revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede (PDMC), através do Aviso n.º 10008/2018, de 26 de julho.

Tal como definido no artigo 118.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na redação atual), os planos municipais são alterados em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos.

Tendo presente quer a evolução do território, quer o surgimento de diversos diplomas legais relacionados com o ordenamento do território, entre os quais se destaca a lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (LBGPPSOTU), através da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua atual redação e, na sua sequência, a revisão do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que operou uma reformulação do modelo de classificação do solo, importa agora levar a cabo uma alteração ao Plano.

Neste contexto, a Câmara Municipal, em reunião pública ordinária realizada a 20 de dezembro de 2021, deliberou aprovar o início do procedimento de elaboração da 1ª alteração à 1ª revisão do PUPT, publicado no Aviso n.º 1016/2022 (Diário da República, 2ª série, n.º 11, de 17 de janeiro de 2022), visando acolher as regras de classificação e qualificação do solo decorrentes da LBGPPSOTU, cuja adaptação se encontra prevista no artigo 199.º do RJIGT.

O presente Relatório, que explicita os objetivos estratégicos do Plano e a respetiva fundamentação técnica, formaliza a proposta de 1ª alteração à 1ª revisão do PUPT a submeter à aprovação das entidades competentes e aos demais trâmites legais até à sua aprovação e publicação em Diário da República.

Em outubro de 2022, foi submetida, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), a primeira versão da proposta de alteração do PUPT, para avaliação e emissão de parecer em sede de Conferência Procedimental (CP), nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 86.º do RJIGT. Determina o n.º 2 do artigo 85.º do referido diploma, que as entidades convocadas para a CP se pronunciem sobre o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis e a conformidade ou compatibilidade da proposta do plano com os programas territoriais existentes, em vigor ou em preparação (n.º 2 do artigo 22.º).

Face aos pareceres emitidos pelas entidades no âmbito da CP (que ocorreu em janeiro de 2023), existiu necessidade de rever / reformular algumas opções estratégicas e adaptar/ajustar, em conformidade, as peças que constituem o plano (peças fundamentais e peças que acompanham o Plano).

Assim, o presente relatório e demais peças que compõe o Plano foram atualizados / corrigidos considerando os pareceres recebidos, cuja súmula se apresenta no Relatório de Ponderação de Pareceres. Posteriormente, foi ainda atualizado com as alterações decorrentes das participações recebidas em sede de discussão pública do plano.

2 Procedimento de alteração do PUPT

2.1 Oportunidade e objetivos

O Plano de Urbanização da Praia da Tocha, enquanto plano territorial de âmbito municipal, é enquadrado pelo Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que procede à Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e materializa o disposto na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei nº 31/2014, de 30 de maio.

O plano de urbanização desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais (artigo 98.º do RJIGT).

A 1ª revisão do PUPT, cuja aprovação foi publicada no Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, visou ordenar o território e qualificá-lo, tendo por base premissas de desenvolvimento sustentável e de aproveitamento das suas potencialidades endógenas. Neste processo, foram consideradas as seguintes dimensões:

- Requalificação urbana, reorganização da estrutura viária, reforço do nível de infraestruturização e melhoria do nível de atendimento
- Promoção de uma política de ordenamento do território sustentável
- Reforço da atratividade concelhia, de um polo turístico de qualidade e excelência regional
- Proteção e valorização do património natural/cultural, paisagístico e da biodiversidade
- Aumento da competitividade económica e investimento empresarial no concelho, impulsionando a construção civil, a promoção imobiliária e sobretudo o turismo de qualidade.

Neste contexto, tal como definido no artigo 2º do Regulamento do PUPT “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.”

Embora se mantenha a pertinência de atuação nestes domínios e do objetivo geral do plano, decorridos mais de 10 anos desde a sua aprovação, verificam-se alterações significativas do ponto de vista urbanístico e socioeconómico que tornam premente a necessidade de o alterar, bem como ajustar / definir um novo quadro programático mais adequado aos desafios atuais.

Em paralelo, face à entrada em vigor da LBGPPSOTU e da revisão do RJIGT, os PMOT têm que acolher os novos conceitos de solo rústico e urbano, nos termos do disposto no artigo 199.º do RJIGT (na sua redação atual), que determina que “(...) os planos municipais ou intermunicipais que até 31 de dezembro de 2024 não tenham incluído as regras de classificação e qualificação previstas no presente decreto-lei na totalidade do território do município (...)” ficam com as normas relativas às áreas urbanizáveis suspensas.

Considerando que os fatores que justificam a alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha não implicam uma reconsideração e reapreciação global, com carácter estrutural ou essencial, das opções estratégicas do plano, dos princípios e dos objetivos do modelo territorial definido ou dos regimes de salvaguarda e de valorização dos recursos e valores territoriais, conducente a uma revisão, conforme determina o nº 3 do artigo 115.º, a dinâmica corresponde a um procedimento de alteração, tal como disposto no nº 2 do mesmo artigo. Ou seja, em traços

gerais, mantem-se a estratégia de desenvolvimento territorial do Plano, adaptando-o aos novos desafios socioeconómicos e urbanísticos, bem como à legislação atualmente em vigor.

Assim, o atual procedimento da 1ª alteração à 1ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha desenvolve-se nos termos definidos pelos artigos 76.º, 115º, 118º e 119º do RJIGT, segundo os quais os planos municipais podem ser objeto de alteração, incidindo sobre o normativo e/ou parte da respetiva área de intervenção, “em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos”, competindo “à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.”

Perante o exposto, a presente alteração assenta nos seguintes objetivos e fundamentos:

- **Proceder à adequação da classificação e qualificação do solo:** obrigatoriedade legal decorrente do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua redação atual). Esta classificação do solo rege-se pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional) e tem em consideração a especificidade da área de intervenção do PU e o estado do ordenamento do território municipal.

Em traços gerais, faz-se a adequação da classificação das áreas que correspondem a solo urbanizável (categoria eliminada no novo RJIGT) face à situação existente. Assim, algumas áreas, que cumprem os critérios definidos pelo referido Decreto Regulamentar, são classificadas como solo urbano, enquanto outras, onde isso não acontece e mantêm características de solo rústico, são classificadas em conformidade.
- **Rever o programa de execução do PUPT, em particular, as intervenções municipais previstas:** à adequação da classificação do solo está subjacente também a definição de um quadro programático adequado às condições atuais do território e à visão estratégica / cenário prospetivo para o mesmo.
- **Introduzir alterações no Regulamento do PUPT:** em consequência da adequação da classificação e qualificação do solo segundo as atuais disposições da LBGPPSOTU e RJIGT (com a adequação das terminologias e definições) mas também da necessidade de ajustar algumas regras deste instrumento à realidade e desafios da gestão urbanística e de adequar as normas em consonância com os demais IGT municipais.

2.2 Termos de referência

Como instrumento de planeamento, o Plano de Urbanização da Praia da Tocha serve de suporte à atuação municipal, quer na gestão urbanística quer na prossecução de objetivos de desenvolvimento do território, tendo presentes a evolução das condições urbanísticas, económicas, sociais e culturais, bem como as orientações emanadas pelos instrumentos de ordenamento do território de nível superior.

Na sequência do descrito no ponto anterior, mantendo-se as opções estratégicas e o objetivo geral definido no artigo 2.º do PU em vigor, e atendendo às disposições relativas ao planeamento territorial decorrentes do RJIGT, determinam-se os seguintes termos de referência para a 1ª alteração à 1ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha:

- Adaptação do Plano de Urbanização à legislação específica aprovada após a sua entrada em vigor, designadamente à LBGPPSOTU, ao RJIGT e legislação complementar, como o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto
- Atualização do Regulamento, Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes
- Articulação do plano com as normas emanadas da alteração do PDM de Cantanhede (Aviso n.º 3764/2025/2)
- Atualização do programa de execução às condições atuais e à visão estratégica / cenário prospetivo para o mesmo, dando continuidade à criação de condições para uma ocupação sustentável do território (valorização da reabilitação urbana e ações de colmatação da malha urbana, estruturação de vias / acessos que facilitem a mobilidade no aglomerado, etc.).
- Reforço da valorização ambiental do território, promovendo o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e turístico e a qualidade ambiental.

A 1ª alteração à 1ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha incide sobre o Regulamento, Planta de Zonamento, Planta de Condicionantes, adaptando as regras relativas:

- À classificação e qualificação do solo (adequação da classificação do solo urbanizável como solo urbano ou rústico, de acordo com a situação / ocupação atual), bem como a adequação às condicionantes existentes;
- A outras correções identificadas ao longo do processo de alteração, nomeadamente ao nível do articulado das alterações a adotar.

2.3 Não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica

O RJIGT adaptou o regime geral respeitante à avaliação ambiental de planos e programas contido no Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio (regime a que fica sujeita a avaliação dos efeitos de determinados planos e programas no ambiente - RJAAE), à avaliação ambiental dos instrumentos de gestão territorial.

A Avaliação Ambiental é um instrumento de avaliação de impactos de natureza estratégica, com o intuito de facilitar a integração ambiental na avaliação de oportunidades e riscos de opções e estratégias, tomadas no quadro de desenvolvimento sustentável de um plano ou programa.

De acordo com o disposto no artigo 78.º do RJIGT, os planos de urbanização só são objeto de avaliação ambiental nos casos em que se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente e constituam o enquadramento para a aprovação de projetos sujeitos a avaliação de impacto ambiental ou avaliação de incidências ambientais. Compete à Câmara Municipal determinar a qualificação dos planos para efeito da avaliação ambiental, de acordo com os critérios estabelecidos no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, analisando os referidos critérios relativamente ao impacto das disposições do plano no ambiente.

No que se refere à avaliação ambiental das alterações aos instrumentos de gestão territorial importa ter em conta o n.º 1 do artigo 120º do RJIGT que determina que “as pequenas alterações aos programas e aos planos territoriais só são objeto de avaliação ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente”. Assim, no âmbito da 1ª alteração à 1ª revisão do PUPT, estando em causa alterações que, pela sua natureza, se considera não serem suscetíveis de comportar efeitos ambientais significativos (uma vez que a principal alteração se relaciona com a adequação da classificação do solo, decorrente da aplicação da legislação atualmente em vigor – LBGPPSOTU e RJIGT, bem como com a diminuição da área de intervenção do plano), importa ainda assim, caracterizá-las tendo em conta os critérios enunciados no anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho, na sua redação atual.

Na Tabela 1 apresentam-se os critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente e faz-se a análise sobre a sua aplicação ao caso específico da alteração do PUPT.

Tabela 1. Análise dos critérios que determinam a probabilidade de efeitos significativos no ambiente

Critério¹	Análise relativa à 1ª Alteração ao PUPT
1 – Características do plano	
a) O grau em que o plano ou programa estabelece um quadro para os projetos e outras atividades no que respeita à localização, natureza, dimensão e condições de funcionamento ou pela afetação de recursos.	As alterações a efetuar não constituem novas oportunidades de ocupação para projetos ou atividades suscetíveis de afetação dos recursos além do já previsto, tendo em consideração que existe uma diminuição da área de intervenção do PU.
b) O grau em que o plano ou programa influencia outros planos ou programas, incluindo os inseridos numa hierarquia.	A alteração a efetuar permite a harmonização de conceitos e regras de ocupação em consonância com os restantes IGT em vigor no concelho, não interferindo com outros instrumentos de hierarquia inferior ou superior.
c) A pertinência do plano ou programa para a integração de considerações ambientais, em especial com vista a promover o desenvolvimento sustentável.	A alteração ao PUPT permitirá a colmatação da malha urbana no tecido consolidado, promovendo o aproveitamento das infraestruturas existentes e a qualificação do espaço urbano. A adequação da classificação do solo (nomeadamente em parte das áreas urbanizáveis do PU em vigor) visa reforçar esta qualificação do espaço, atendendo ao elevado grau de consolidação do aglomerado e à insuficiência de habitação face à procura verificada.
d) Os problemas ambientais pertinentes para o plano ou programa.	Não aplicável.
e) A pertinência do plano ou programa para a implementação da legislação em matéria de ambiente.	Não aplicável.
2 – Características dos impactes e da área suscetível de ser afetada	
a) A probabilidade, a duração, a frequência e a reversibilidade dos efeitos.	Não aplicável.
b) A natureza cumulativa dos efeitos.	Não aplicável.
c) A natureza transfronteiriça dos efeitos.	Não aplicável.
d) Os riscos para a saúde humana ou para o ambiente, designadamente devido a acidentes.	Não aplicável.
e) A dimensão e extensão espacial dos efeitos, em termos de área geográfica e dimensão da população suscetível de ser afetada.	Não aplicável.
f) O valor da vulnerabilidade da área suscetível de ser afetada, devido a: i) Características naturais específicas ou património cultural ii) Ultrapassagem das normas ou valores limite em matéria de qualidade ambiental iii) Utilização intensiva do solo.	i) A área de intervenção do PUPT abrange parte do sítio “PTCON0055 - Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas”, integrado na Rede Natura 2000, que não se prevê que seja afetado pelas alterações a propor. Quanto a património cultural, os palheiros da Tocha constituem elementos arquitetónicos cujas características importa preservar. A alteração a propor não interfere com a capacidade de preservação destes valores. ii) Não aplicável. iii) Não se prevê que ocorra utilização intensiva do solo que implique a alteração dos valores em matéria de qualidade ambiental, uma vez que as alterações propostas focam-se na adequação da classificação do solo e implicam, ainda, uma diminuição da área de intervenção do Plano.

¹ De acordo com o anexo ao Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho de 2007 (na sua redação atual)

g) Os efeitos sobre as áreas ou paisagens com estatuto protegido a nível nacional, comunitário ou internacional.	A área de intervenção do PU da Praia da Tocha abrange parte da Zona Especial de Conservação do sítio “PTCON0055 - Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas”, integrado na Rede Natura 2000. Não se preveem efeitos sobre a área protegida decorrentes da alteração do PU.
--	--

Além do exposto, a 1ª revisão do PU da Praia da Tocha, aprovada através do Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, esteve sujeita a AAE e, posteriormente, foi desenvolvido um Relatório de Avaliação e Controlo (2021), no qual se monitorizaram os impactos da execução do Plano, não tendo sido detetados efeitos negativos sobre o ambiente decorrentes da implementação do mesmo.

Assim, e de acordo com o n.º 1 do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio, considera-se que as alterações a introduzir no Plano de Urbanização da Praia da Tocha não são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente, dada a natureza das mesmas, pelo que, se considera não ser necessário que a alteração ao plano tenha de ser objeto de Avaliação Ambiental (AA).

O referido Relatório de Avaliação e Controlo (2021), referente à Avaliação Ambiental Estratégica elaborada no âmbito da 1ª revisão do PUPT, integra as peças que acompanham a presente proposta de alteração, bem como a fundamentação da não sujeição a AAE da mesma (Volume 07_AAE).

2.4 Tramitação processual

O Plano de Urbanização é o instrumento de gestão territorial que “desenvolve e concretiza o plano diretor municipal e estrutura a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais” (n.º 1, art.º 98º do RJIGT).

Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 115.º do RJIGT, a alteração aos planos territoriais podem ser objeto de alteração, incidindo sobre o normativo e/ou parte da respetiva área de intervenção, “em função da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais que lhes estão subjacentes ou sempre que essa alteração seja necessária, em resultado da entrada em vigor de novas leis ou regulamentos”, competindo “à Câmara Municipal a definição da oportunidade e dos termos de referência, sem prejuízo da posterior intervenção de outras entidades públicas ou particulares.”, o que no presente caso decorre da adaptação e adequação do seu modelo territorial e do seu quadro normativo às recentes dinâmicas territoriais e alterações do quadro legal, designadamente à adaptação e adequação à classificação e qualificação do solo ao previsto na Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo, aprovada pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio e respetivos diplomas complementares, como o Decreto-Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Assim, o atual procedimento da 1ª alteração à 1ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha desenvolve-se nos termos definidos pelos artigos 76.º, 115º, 118º e 119º do RJIGT.

Face ao exposto, conforme disposto no n.º 1 do artigo 76º conjugado com o n.º 2 do artigo 88º do RJIGT, a Câmara Municipal de Cantanhede deliberou, na sua reunião pública ordinária de 20 de dezembro de 2021, o início do processo de elaboração da referida alteração.

Em conformidade com os números 1, 2 e 3 do artigo 6.º do RJGT, “todas as pessoas, singulares e coletivas, incluindo as associações representativas dos interesses ambientais, económicos, sociais e culturais, têm o direito de participar na elaboração, na alteração, na revisão, na execução e na avaliação dos programas e dos planos territoriais”. O direito de participação compreende “a possibilidade de formulação de sugestões e de pedidos de esclarecimento” no âmbito desses mesmos procedimentos. Para tal, os responsáveis pelos planos territoriais devem divulgar, designadamente através do sítio eletrónico oficial, da plataforma colaborativa de gestão territorial (à frente designada de PCGT) e da comunicação social, a decisão de desencadear o processo de alteração, a conclusão do mesmo, bem como o teor dos elementos a submeter a discussão pública, a abertura, as fases e as conclusões da discussão pública e demais informação tida por pertinente, mediante a tipologia do procedimento.

Na 1ª fase, este compreendeu a publicação no Diário da República (Aviso n.º 1016/2022) e a divulgação através de múltiplos canais de informação (que se detalham em baixo), a que se seguiu um período de **audiência prévia dos interessados** com um prazo de 15 dias, tendo decorrido no **período entre 18 de janeiro a 7 de fevereiro de 2022**.

Desde logo, procedeu-se à publicitação por intermédio de Aviso e Edital à população, bem como através de publicação em Diário da República, no Aviso n.º 1016/2022 (Figura 1).

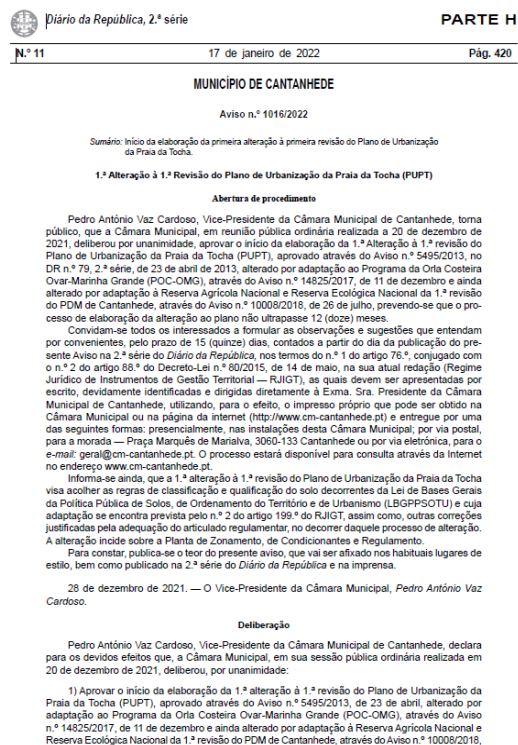
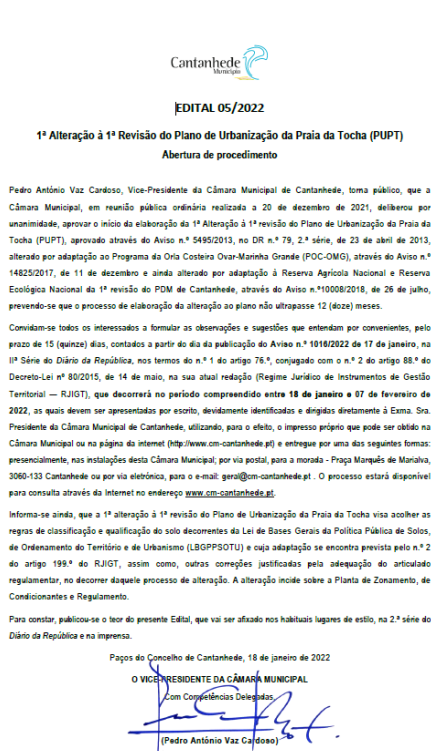


Figura 1. Edital afixado nos lugares de estilo habituais e extrato da publicação no DR da deliberação do início do processo da 1ª Alteração ao PU da Praia da Tocha e do prazo estabelecido de 15 dias para a formulação de sugestões

O procedimento de alteração ao PU da Praia da Tocha foi também publicitado através de meios de comunicação social, nomeadamente na imprensa escrita, num diário de grande expansão nacional — “Correio da Manhã”, em dois jornais regionais — “Diário de Coimbra” e “Diário das Beiras” e num jornal local — “Jornal Boa Nova”, conforme extratos abaixo (Figura 2).



Figura 2. Extrato da publicação nos jornais Boa Nova (27 de janeiro de 2022); Diário de Coimbra, Diário das Beiras e Correio da Manhã (20 de janeiro de 2022), do Aviso da deliberação do início da elaboração da 1ª Alteração ao PU da Praia da Tocha e da fase da participação pública

Na página oficial do Município de Cantanhede, procedeu-se à publicitação da alteração ao PUPT, convidando todos os interessados a formular sugestões e a apresentar informações a serem consideradas no âmbito deste procedimento (Figura 3). Para o efeito, criou-se um impresso próprio (Figura 4), disponibilizado online, ainda que a

participação pudesse ser efetuada por outros meios. Foi igualmente solicitado às Juntas de Freguesia a melhor divulgação do início do procedimento e do processo de participação.

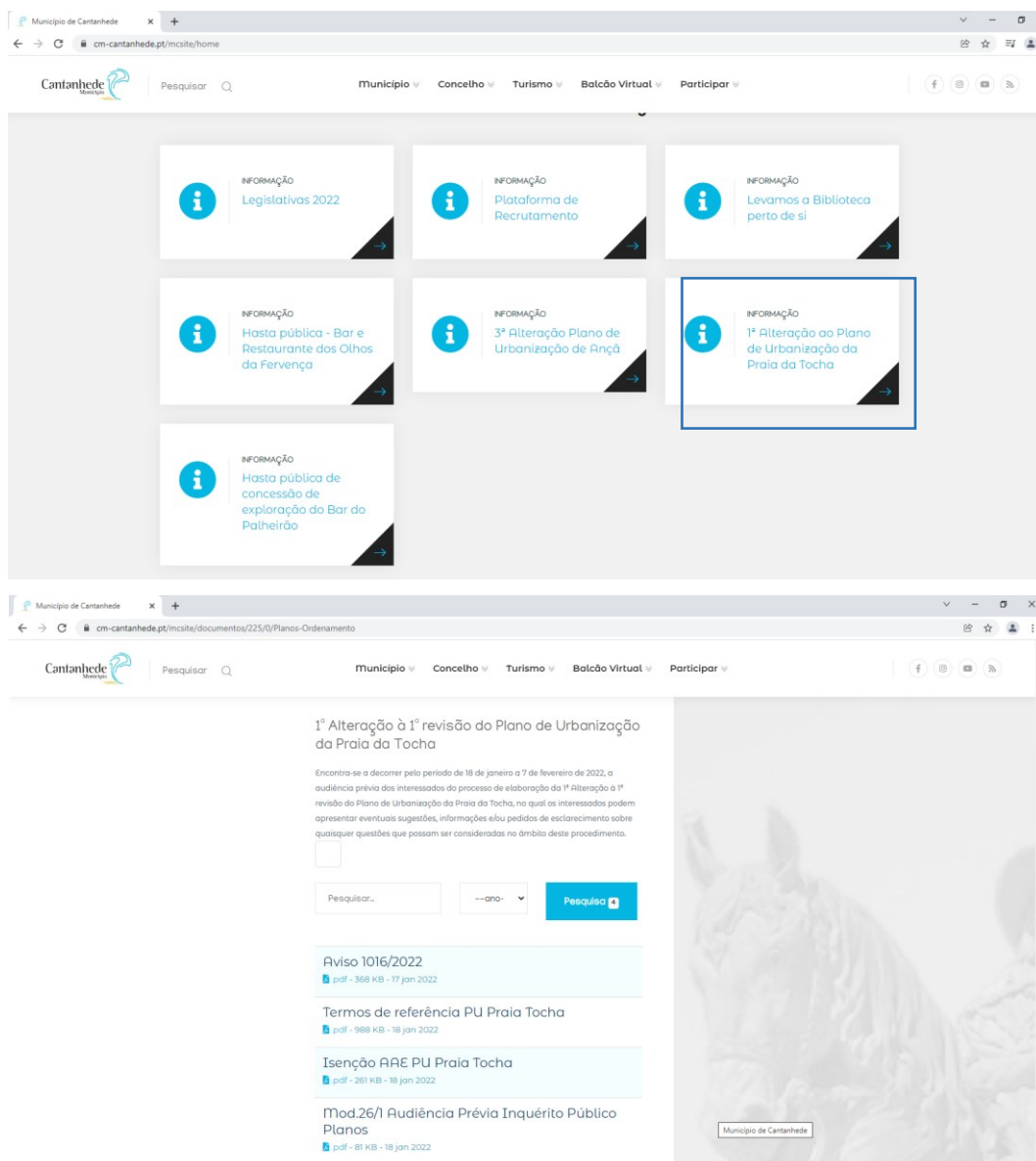


Figura 3. Informação na página oficial do Município de Cantanhede sobre o início da elaboração da 1ª Alteração ao PU da Praia da Tocha e da fase da participação pública

Fonte: <https://www.cm-cantanhede.pt/mcsite/documentos/225/0/Planos-Ordenamento>

Durante o período destinado à formulação de sugestões e à apresentação de informações, que decorreu de 18 de janeiro a 7 de fevereiro de 2022, deram entrada na Câmara Municipal de Cantanhede **4 participações/contributos** que foram analisados, no sentido de verificar a sua aderência ao Plano e, de alguma forma e sempre que se consideraram adequados, integradas na proposta de Plano.

Figura 4. Modelo - tipo de participação no processo de elaboração da 1ª Alteração ao PU da Praia da Tocha

- Classificação do solo e ajustes no perímetro urbano e, consequentemente, na Planta de Zonamento;
- Alterações de regras de edificação (caves, utilização de sótãos e mansardas, etc.);
- Viabilidade de construção de habitação secundária em área sujeita ao regime de salvaguarda do POC.

Tabela 2. Sugestões apresentadas no período de audiência prévia da 1ª alteração ao PU da Praia da Tocha

Requerente	Motivo da participação/ pretensão	Zonamento / condicionantes	Ponderação
H. O.	Sugere a reclassificação de solo – espaço urbano – numa zona a noroeste da área de intervenção do PUPT, visando possibilitar o aumento da largura do passeio existente dando continuidade, até ao parque de estacionamento.	Solo urbano – urbanizado: espaço central (UC) e espaço de uso especial (IE – estacionamento público e 01 – parques infantis públicos)	A área referida já se encontra classificada como solo urbano. Na proposta corresponde a espaço central e espaço de uso especial – infraestruturas (passeios).
A. J. S.	Sugere que edifícios ou parcelas de terreno inseridas no espaço urbano com um declive acentuado, por razões de uso e estética, estejam em condições de poder cumprir o disposto no artigo 77º do RGEU (construção de caves destinadas a habitação), visando possibilitar a construção de caves destinadas a habitação, em edifícios localizados em terrenos de declive acentuado, com as áreas de construção acima da cota natural. Apresenta como exemplo um processo em fase de construção com localização na Praia da Tocha (art.º nº 5024 – Rua das Dunas – lotes 10P e 11P, com alvará de construção – proc. 01/2018/1217), que tem todas as áreas de construção do edifício acima da cota natural do terreno, incluindo as áreas dos pisos abaixo da cota de soleira e permite dar cumprimento ao PUPT – art.º 5.º - G, n.º 3 alínea a) e ao art.º 77º do RGEU.	Solo urbano – urbanizado – espaço central (UC) / Zonas sujeitas a regime de salvaguarda: Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – nível I; Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – nível II Condicionantes: Paisagem e recursos naturais – sítio da Rede Natura 2000 (PTCON 0055)	O artigo 14.º do Regulamento possibilita o enquadramento desta pretensão, em particular o n.º 2.
A. J. S.	Sugere que seja possível alterar o uso para fins habitacionais das frações autónomas existentes nos sótãos e águas-furtadas e mansardas, quando estas satisfaçam as condições de salubridade previstas no RGEU e estejam em condições de cumprir o disposto no artigo 79.º do RGEU. Apresenta como exemplo o “Edifício S. João – Rua Cordeiros do Mar nº 27 e 29, Praia da Tocha”, situado na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e ao Galgamento e Inundação Costeira Nível II, onde as frações autónomas existentes no último piso têm vãos nas paredes, permitem garantir a iluminação e ventilação exigida no RGEU e têm o pé direito necessário para licenciamento de futuros compartimentos habitacionais, tendo em conta o pé direito existente nas mansardas e na maior parte da área.	Solo urbano – urbanizado: espaço central (UC) / zonas sujeitas a regime de salvaguarda: Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – nível II; Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – nível II Condicionantes: Paisagem e recursos naturais – sítio da Rede Natura 2000 (PTCON 0055)	O artigo 14.º do Regulamento possibilita o enquadramento desta pretensão, em particular o n.º 8.
J. M. B. F.	Solicita informação sobre viabilidade de construção em lote na Praia da Tocha, com as seguintes características: localizado na Rua da Capela, área de 170 m²; matriz predial urbana e estatuto “lote de terreno para construção”, na respetiva escritura. Tem como objetivo construir habitação secundária / sazonal. Considera que deve ser ponderado o disposto no n.º 6, alínea b) do artigo 5.º-G	Solo urbano – urbanizado: espaço central (UC) / zonas sujeitas a regime de salvaguarda: Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – nível I; Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – nível II	A área referida, embora se localize em Espaço Central, encontra-se abrangida pelas restrições do POC Ovar-Marinha Grande para as zonas sujeitas a regime de salvaguarda. A NE 30 não permite novas edificações fora das

	<p>do Regulamento do PUPT, nomeadamente: “6 — <i>Excetuam-se do disposto nos n.º 4 e 5 do presente artigo: [...]; b) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco.</i>” O requerente menciona que “este lote não se encontra na frente urbana, estando situado na 3ª linha de construção. A construção pretendida é um palheiro ou uma estrutura habitacional similar, respeitando todos os preceitos construtivos e indo ao encontro do estipulado no art.º 13.º, nº 1, alínea ii)”. Refere ainda que “a construção destina-se a habitação sazonal e constitui uma solução resiliente à ação das águas e movimentação de areias que a história das construções (palheiros) que deram origem a este povoado demonstram ao longo dos tempos, em contraste com a edificação em betão que as vieram substituir.”</p>	<p>Condicionantes: Paisagem e recursos naturais – sítio da Rede Natura 2000 (PTCON 0055)</p>	<p>frentes urbanas, nas Faixas de Salvaguarda em Litoral Baixo e Arenoso Nível I, onde se localiza a parcela do requerente.</p> <p>Assim, à data da presente proposta de alteração do PUPT, o enquadramento legal não permite a pretensão do requerente.</p> <p>Contudo, os Municípios abrangidos pelo POC OMG têm desenvolvido esforços, junto da APA, para a aplicação do regime de exceção previsto na N31. Para tal, o Município de Cantanhede já desenvolveu o relatório de “Operacionalização do Regime de Salvaguarda aos Riscos Costeiros em Litoral Baixo e Arenoso para a Praia da Tocha” e aguarda a tramitação do processo.</p>
--	---	--	---

Em cumprimento do disposto no n.º 4 do artigo 86.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)¹, sob a epígrafe “acompanhamento dos planos de urbanização e dos planos de pormenor”, a proposta de alteração do Plano de Urbanização da Praia da Tocha foi apresentada à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC) e demais entidades representativas dos interesses a ponderar, através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT).

A Conferência Procedimental prevista no RJIGT (nº 4 do referido artigo) realizou-se por videoconferência, no dia 6 de janeiro de 2023.

Foram convocadas a acompanhar e emitir parecer à proposta do Plano as seguintes entidades representativas dos interesses a ponderar:

- Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)
- Agência Portuguesa do Ambiente (APA)
- Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)
- Direção-Geral do Território (DGT)
- Direção Regional de Cultura do Centro (DRCC)
- Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF)
- Turismo de Portugal (TP)
- Câmara Municipal da Figueira da Foz

A Tabela 3 apresenta o resumo dos pareceres emitidos pelas entidades sobre a proposta do plano.

Tabela 3. Resumo dos pareceres emitidos

Entidade	Parecer	Elementos do plano a rever
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC)	Desfavorável	Enquadramento no Sistema de Gestão Territorial / Programa de Execução e Plano de Financiamento / Planta de Enquadramento / Planta da Situação Existente / Planta das Infraestruturas / Planta da Estrutura Ecológica / Ficha de Dados Estatísticos / Regulamento / Planta de Zonamento / Planta de Condicionantes
Agência Portuguesa do Ambiente (APA)	Desfavorável	Regulamento / Relatório de Caracterização e Fundamentação / Cartografia de Base / Planta de Condicionantes
Autoridade Nacional de Emergência e Proteção Civil (ANEPC)	Favorável	-
Direção Regional da Cultura do Centro (DRCC)	Favorável	-
Direção Geral do Território (DGT)	Desfavorável	Cartografia – legenda / rótulos das peças desenhadas
Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF)	Desfavorável	Revisão do Programa de Execução do PUPT / Planta de Condicionantes / Regime Florestal
Turismo de Portugal (TDP)	Favorável condicionado	Regulamento
Câmara Municipal da Figueira da Foz	Favorável	-

Na sequência dos pareceres emitidos no âmbito da Conferência Procedimental (CP), procedeu-se a uma nova análise global da área de intervenção do PUPT, tendo em conta a legislação em vigor, nomeadamente:

¹ DL nº 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação.

- Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (na sua redação atual), que estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo;
- Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (na sua redação atual), que aprova o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial;
- Decreto regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional.

A análise teve como principais resultados:

- Ajuste na área de intervenção do Plano (diminuição em relação à proposta apresentada à conferência procedimental);
- Alterações à classificação e qualificação do solo, bem como nos mecanismos de execução (supressão das UOPG) – Planta de Zonamento;
- Correções na Planta de Condicionantes;
- Alterações no Regulamento;
- Alterações nas peças escritas e desenhadas que correspondem ao conteúdo fundamental e elementos que acompanham o Plano.

A proposta retificada foi apresentada às entidades que emitiram parecer desfavorável para ponderação da mesma e emissão do parecer final.

A concertação com o ICNF, relativa à retificação da cartografia oficial dos limites do Regime Florestal, foi feita através de um processo independente e bastante demorado, dada a dificuldade de entrega de documentos por parte da Comunidade Local dos Baldios da Freguesia da Tocha para a conclusão do procedimento. O procedimento foi concluído com o parecer emitido pelo ICNF a 04/11/2024 (E40092).

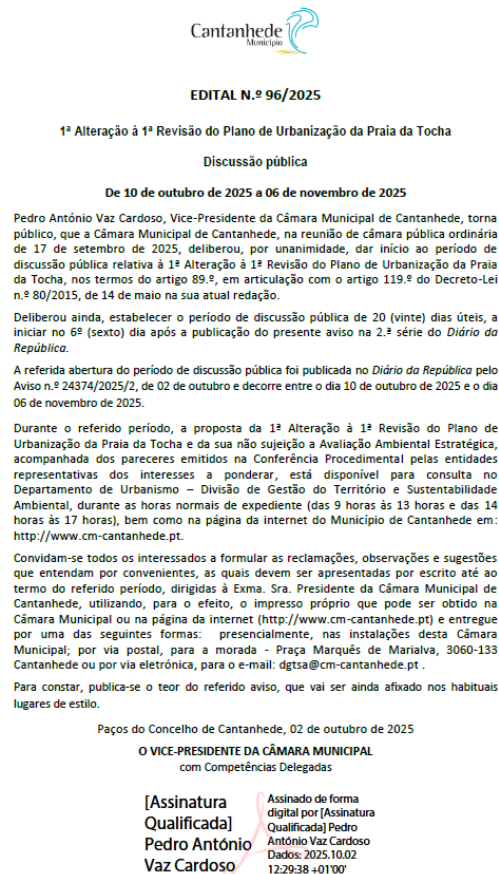
Para além das alterações resultantes da ponderação dos pareceres emitidos, previram-se ainda algumas alterações decorrentes melhor adequação e aderência das opções e normativo ao território, para maior facilidade da sua gestão e da sua consonância com outros instrumentos de gestão territorial (IGT) entretanto aprovados, designadamente a 1ª alteração ao PU da Cidade de Cantanhede (Aviso n.º 2806/2024, de 5 de fevereiro) e a 3.ª alteração à 1.ª Revisão do PDM de Cantanhede (Aviso n.º 3764/2025/2, de 7 de fevereiro), conforme constam em termos gerais no ponto 5. do presente relatório.

Entretanto, a proposta do plano entrou na abrangência do novo quadro legal do RJIGT, no qual o procedimento de concertação foi eliminado, sendo que a presente proposta **foi remetida para análise das entidades que discordaram expressa e fundamentadamente com a proposta** de plano inicial, com vista à sua ponderação para obtenção de uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas, designadamente junto da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro (CCDRC), da Agência Portuguesa do Ambiente (APA), da Direção Geral do Território (DGT) e do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF).

No Volume10, **a DGT, o ICNF e a APA emitiram parecer favorável à proposta do plano. A CCDRC emitiu parecer favorável condicionado** à retificação das notas complementares propostas no artigo 5.º do Regulamento e à

necessidade de complemento da fundamentação da alteração dos índices aplicáveis às diversas categorias de solo previstos na presente proposta, sendo dado cumprimento a estas condições no presente Relatório, no seu ponto 5.3, bem como no Regulamento no ponto 5.5.

Nos termos do artigo 89º do RJIGT, com a emissão de parecer favorável, a **proposta do plano e os pareceres emitidos foram submetidos a um período de discussão pública**, anunciado com antecedência mínima de 5 dias e por um **período mínimo de 20 dias**, sendo publicado através de Aviso n.º 24374/2025/2, de 02 de outubro, no *Diário da República* n.º 190, 2.ª série e a **divulgada na comunicação social, na plataforma colaborativa e no sítio da internet do Município e localmente em sessão de esclarecimentos**.



2.ª série
N.º 190
02-10-2025

MUNICÍPIO DE CANTANHEDE

Aviso n.º 24374/2025/2

Sumário: Abertura do período de discussão pública da 1.ª alteração à 1.ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha.

1.ª alteração à 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha

Discussão pública

Pedro António Vaz Cardoso, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, torna público, que a Câmara Municipal de Cantanhede, na reunião de câmara pública ordinária de 17 de setembro de 2025, deliberou, por unanimidade, dar início ao período de discussão pública relativa à 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, nos termos do artigo 89.º, em articulação com o artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio na sua atual redação.

Deliberou ainda, estabelecer o período de discussão pública de 20 (vinte) dias úteis, a iniciar no 6.º (sexto) dia após a publicação do presente aviso na 2.ª série do *Diário da República*.

Durante o referido período, a proposta da 1.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha e da não sujeição a Avaliação Ambiental Estratégica, acompanhada dos pareceres emitidos na Conferência Procedimental, pelas entidades representativas dos interesses a ponderar, está disponível para consulta no Departamento de Urbanismo – Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental, durante as horas normais de expediente (das 9 horas às 13 horas e das 14 horas às 17 horas), bem como na página da internet do Município de Cantanhede em: <http://www.cm-cantanhede.pt>.

Convidam-se todos os interessados a formular as reclamações, observações e sugestões que entendam por convenientes, as quais devem ser apresentadas por escrito até ao termo do referido período, dirigidas à Exma. Sra. Presidente da Câmara Municipal de Cantanhede, utilizando, para o efeito, o impresso próprio que pode ser obtido na Câmara Municipal ou na página da internet (<http://www.cm-cantanhede.pt>) e entregue por uma das seguintes formas: presencialmente, nas instalações desta Câmara Municipal; por via postal, para a morada - Praça Marquês de Marialva, 3060-133 Cantanhede ou por via eletrónica, para o e-mail: dgtsa@cm-cantanhede.pt.

Para constar, publica-se o teor do presente aviso, que vai ser afixado nos habituais lugares de estilo, bem como publicado na 2.ª série do *Diário da República* e na imprensa.

25 de setembro de 2025. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal, Pedro António Vaz Cardoso.

619582272

Figura 5. Edital afixado nos lugares de estilo habituais e extrato da publicação no DR da deliberação do início do período de discussão pública da 1ª Alteração ao PU da Praia da Tocha e do prazo estabelecido de 20 dias para a formulação de reclamações/sugestões/observações

Durante aquele período **foram disponibilizados para consulta, todos os documentos que integram a proposta da 1ª Alteração da 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha**, sobre os quais, os munícipes e demais interessados, puderam dar contributos, sugestões e reclamações, através de impresso próprio para o efeito, entregue no Departamento de Urbanismo, por correio ou remetido via e-mail (dgtsa@cm-cantanhede.pt). Foi ainda disponibilizado um modelo de participação, o Aviso publicado no *Diário da República* e um visualizador dinâmico da proposta no portal do município, bem como foi realizada, no Centro de Interpretação da Arte Xávega da Praia da Tocha (CIAAX), na localidade da Praia da Tocha, uma sessão de esclarecimentos presencial, solicitada pela Junta de Freguesia da Tocha. Esteve ainda a proposta disponível nos serviços do Departamento de Urbanismo do Município, com atendimento permanente.

O processo de participação decorreu com uma **adesão significativa (131 sugestões)** em que cerca de 98% centrada em preocupações relativas à alegada perda de espaços verdes, designadamente relativa à classificação da categoria de solo de Espaço Habitacional parcialmente delimitada sobre a área do Parque de Merendas, facto que foi parcialmente acolhido e alterado o zonamento, tendo sido a delimitação daquela categoria ajustada ao compromisso legalmente existente e confinante com aquela área de lazer incluído em Espaço Verde de Recreio e Lazer. Foram também demonstradas preocupações relativas ao cumprimento das normas do Programa da Orla Costeira Ovar–Marinha Grande (POC-OMG), aos efeitos ambientais das alterações propostas e à articulação do Plano de Urbanização com a Área de Reabilitação Urbana da Praia da Tocha. Várias participações manifestaram igualmente dúvidas quanto à eventual impermeabilização do solo, ao risco costeiro, à densidade urbanística e à visão estratégica do procedimento, solicitando esclarecimentos adicionais sobre os impactos territoriais e ambientais. Foram ainda sugeridas alterações ao regulamento do plano por forma a eliminar algum grau de ambiguidade de algumas normas.

Findo aquele período de participação, as **participações particulares recebidas foram analisadas individualmente**, ponderando as eventuais desconformidades ou incompatibilidades evocadas a **Câmara ponderou todas as reclamações, as sugestões e pedidos de esclarecimentos apresentados**, de forma individual, fundamentando todos os argumentos remetidos, designadamente os que invocaram desconformidade ou incompatibilidade nos termos definidos pelo artigo 89º e avaliando-se o seu enquadramento nos princípios e estratégias do modelo de territorial e regulamentar da 1ª alteração da 1.ª RPUPT, de acordo com os critérios de ponderação definidos, tendo sido **sintetizados e registados numa tabela matriz de ponderação**, conforme consta dos elementos que compõe o **Volume 11 – Relatório de ponderação da discussão pública**.

Da análise técnica e jurídica das participações recebidas, a Câmara Municipal concluiu que não se verifica qualquer incompatibilidade com o POC-OMG, com o RJGT ou com o regime jurídico da reabilitação urbana; que não existe eliminação de espaços verdes classificados; e que a alteração ao plano se limita ao ajustamento do perímetro urbano consolidado, sem aumento de edificabilidade ou pressão sobre infraestruturas. A proposta mantém, por isso, a sua fundamentação, garantindo a necessária conformidade legal e territorial, pelo que não se justificou a introdução de alterações ao conteúdo material do plano, resultando apenas um ligeiro acerto do zonamento relativamente à dualidade Espaço Habitacional E/ Espaço Verde de Recreio e Lazer, correções ao regulamento para acolher algumas das sugestões, bem como permitir uma aderência do normativo ao território do plano e a sua congruência com normativos dos demais IGT municipais.

Após a aprovação pela Câmara daquele relatório de ponderação serão comunicados aos interessados a ponderação da sua participação, bem como serão divulgados esses resultados através da comunicação social, da plataforma colaborativa de gestão territorial e do sítio da internet do Município.

A presente **versão final do plano será então submetida à aprovação da Câmara Municipal e posteriormente da Assembleia Municipal**, em sessão pública, sendo de seguida publicada no *Diário da República*, 2ª série.

2.5 Conteúdo material e documental

O n.º 1 do artigo 119.º do RJGT determina que as alterações aos planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos nesse diploma para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

Assim, tal como definido no artigo 99º, o plano de urbanização adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas nos termos de referência e na deliberação municipal que determinou a sua elaboração, dispondo nomeadamente, sobre:

- A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e naturais a proteger e a informação arqueológica contida no solo e subsolo
- A conceção geral da organização urbana, a partir da qualificação do solo, definindo a rede viária estruturante, a localização de equipamentos de uso e interesse coletivo, a estrutura ecológica, bem como o sistema urbano de circulação, de transporte público e privado e de estacionamento
- A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter
- A adequação do perímetro urbano definido no plano diretor municipal ou no plano diretor intermunicipal, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva
- As condições de aplicação dos instrumentos da política de solos e de política urbana previstos na lei, em particular os que respeitam à reabilitação e regeneração urbanas de áreas urbanas degradadas
- Os indicadores e os parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias e subcategorias de espaços
- A delimitação e os objetivos das unidades ou subunidades operativas de planeamento e gestão, a estruturação das ações de compensação e redistribuição de benefícios e encargos e a identificação dos sistemas de execução do plano.

No que se refere ao conteúdo documental, o artigo 100.º estabelece que o plano de urbanização é constituído por:

- Regulamento
- Planta de zonamento, que representa a estrutura territorial e o regime de uso do solo da área a que respeita;
- Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

De acordo com o ponto 2 do artigo 100.º do RJGT, o plano de urbanização é acompanhado por:

- Relatório, que explicita os objetivos estratégicos do plano e a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais e culturais para a sua execução (corresponde ao presente documento)

- Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente que possam decorrer da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos (tal como exposto no ponto anterior, considera-se que a presente alteração do PUPT não deve ser sujeita a AAE, pelo que não será desenvolvida uma atualização a este documento)
- Programa de execução, contendo, designadamente, disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas
- Modelo de redistribuição de benefícios e encargos
- Plano de financiamento e fundamentação da sua sustentabilidade económica e financeira.

O ponto 3 do artigo 100.º do RJIGT estabelece, ainda, que o plano de urbanização é acompanhado pelos seguintes elementos complementares:

- Planta de enquadramento, elaborada a escala inferior à do plano de urbanização, com indicação das principais vias de comunicação, outras infraestruturas relevantes e grandes equipamentos, bem como outros elementos considerados pertinentes
- Planta da situação existente, com a ocupação do solo à data da deliberação que determina a elaboração do plano
- Planta e relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano
- Plantas de identificação do traçado de infraestruturas viárias, de abastecimento de água, de saneamento, de energia elétrica, de recolha de resíduos de gás e de condutas destinadas à instalação de infraestruturas de telecomunicações e demais infraestruturas relevantes existentes e previstas na área do plano
- Mapa de ruído, nos termos do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído (Segundo este Regulamento, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, “as câmaras municipais elaboram mapas de ruído para apoiar a elaboração, alteração e revisão dos planos diretores municipais e dos planos de urbanização”. Uma vez que, no decorrer do processo de revisão do PU da Praia da Tocha, aprovada através do Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, já foi elaborado o respetivo Mapa de Ruído e Planta de Zonamento Acústico, na qual foram definidas zonas mistas e zonas de conflito, estas últimas associadas, essencialmente às principais vias rodoviárias, considera-se que no âmbito da presente alteração não é necessário um novo mapa de ruído, sendo apenas ajustada a Planta de Zonamento Acústico à nova área de intervenção do PU)
- Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

2.6 Bases cartográficas

O artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho (que estabelece os princípios e normas a que deve obedecer a produção cartográfica no território nacional), alterado pelo Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto, determina que “a cartografia a utilizar na elaboração, alteração ou revisão dos planos territoriais e, quando aplicável, dos programas territoriais, é obrigatoriamente cartografia de base oficial ou homologada, preferencialmente em formato vetorial” e que esta esteja atualizada. Especifica, ainda, que “a cartografia a utilizar nos planos territoriais deve observar, à data da deliberação municipal ou intermunicipal que determina o início do procedimento de elaboração, alteração e revisão do plano, os seguintes prazos: (...) b) Planos de Urbanização e de Pormenor — cartografia oficial ou homologada, com data de edição ou de despacho de homologação inferior a 3 anos” e que “a cartografia de base a utilizar nos planos territoriais deve satisfazer os seguintes requisitos de exatidão posicional: (...) b) Planos de urbanização — melhor ou igual a 2 m em planimetria e em altimetria (...).”

Tabela 4. Especificações da cartografia topográfica (nível de detalhe NdD1) para alteração do Plano de Urbanização da Praia da Tocha

Entidade Proprietária:	Município de Cantanhede
Entidade Produtora:	GEOLAYER - Geoengenharia e Serviços, Lda
Data de Edição (data da informação homologada):	11/05/2023
Nível de Detalhe:	NdD1
Sistema de Referência Planimétrico:	PT– TM06/ETRS89
Altimétrico:	Datum Altimétrico – Marégrafo de Cascais
Exatidão posicional absoluta dos objetos (Planimétrica):	<ul style="list-style-type: none"> • EMQ menor ou igual a 0,30 m. • 90% de uma amostra representativa apresenta desvios planimétricos inferiores a 0,45 m.
Exatidão posicional absoluta dos objetos (Altimétrica):	<ul style="list-style-type: none"> • EMQ menor ou igual a 0,40 m. • 90% de uma amostra representativa apresenta desvios planimétricos inferiores a 0,65 m.
Exatidão posicional absoluta do modelo digital do terreno:	<ul style="list-style-type: none"> • O EMQ das cotas dos pontos da grelha do modelo digital do terreno deve assumir valores iguais ou melhores a: <ul style="list-style-type: none"> -Resolução espacial: 2,00 m - Exatidão posicional altimétrica: 0,45 m • 90% dos pontos avaliados devem assumir valores iguais ou melhores a: <ul style="list-style-type: none"> -Altimetria: 0,75 m
Exatidão posicional das intersecções tridimensionais:	<ul style="list-style-type: none"> • Número de intersecções inconsistentes nos temas Altimetria, Hidrografia e Transportes: 0 (zero).
Exatidão Temática:	<ul style="list-style-type: none"> • Superior ou Igual a 95% do total da amostra para omissões/comissões, nos objetos dos Temas Hidrografia, Transportes, Construções, Ocupação do solo, Infraestruturas e serviços de interesse público, Mobiliário urbano e Sinalização.
Dimensão do pixel, no terreno:	Não aplicável
Data do voo:	abril/22
Levantamentos de Campo:	jun/22
Despacho de Homologação da Direção Geral do Território:	Homologada pela Direção Geral do Território, com o número de homologação 5181 de 11/05/2023.

Fonte: GEOLAYER - Geoengenharia e Serviços, Lda

Perante este enquadramento, e tendo em consideração que a cartografia que esteve na base da elaboração da revisão do PUPT já não se encontra atualizada, no âmbito da presente alteração, foi elaborada nova cartografia, cumprindo as normas e respetivas especificações técnicas aplicáveis à produção e utilização de cartografia estabelecidas através do Decreto-Lei n.º 130/2019, de 30 de agosto e do Aviso n.º 11918/2019, de 24 de julho.

A cartografia topográfica vetorial de referência utilizada para a alteração do Plano de Urbanização da Praia da Tocha encontra-se homologada pela Direção-Geral do Território, com nº homologação 5181 de 11/05/2023.

A cartografia, cujas especificações técnicas se apresentam na Tabela 4, foi produzida pela Geolayer – Geoengenharia e Serviços, Lda, com base em voos realizados em abril de 2022, e os dados têm um nível de detalhe 1 (NdD1).

As plantas do plano serão a reproduzir à escala 1/5.000.

2.7 Equipa técnica

A equipa técnica responsável pela elaboração do Plano é interna, sendo constituída pelos elementos que integram a Divisão de Gestão do Território e Sustentabilidade Ambiental (DGTSA) do Departamento de Urbanismo da Câmara Municipal de Cantanhede em estreita cooperação com os restantes serviços e áreas de atuação municipais. Assim considera-se a sua constituição multidisciplinar.

3 Enquadramento no sistema de gestão territorial

Na área de intervenção da 1ª alteração à 1ª revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha têm incidência diversos IGT, com os quais o Plano se deve compatibilizar, que se apresentam de seguida. Além dos IGT de nível superior, o PUPT integra orientações provenientes de diversos documentos estratégicos, de carácter setorial, como é o caso da Estratégia para o Turismo 2027.

3.1 Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT)

O Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), cuja revisão foi aprovada pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, aplicável a todo o território nacional, é o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. **O PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial.**

Partindo da identificação dos Princípios orientadores da Coesão Territorial, desenvolvem-se os Desafios Territoriais que representam as grandes orientações estratégicas do PNPOT:

- Gerir os recursos naturais de forma sustentável
- Promover um sistema urbano policêntrico
- Promover a inclusão e valorizar a diversidade territorial
- Reforçar a conectividade interna e externa
- Promover a governança territorial

O Modelo Territorial estabelece o modelo de organização espacial, considerando 5 sistemas: sistema natural, sistema social, sistema económico, sistema de conectividades e sistema urbano. Quanto ao programa de ação do PNPOT, este enuncia 10 compromissos que traduzem as principais apostas de política pública para a valorização do território e para o reforço da consideração das abordagens territoriais:

- Robustecer os sistemas territoriais em função das suas centralidades
- Atrair novos residentes e gerir a evolução demográfica
- Adaptar os territórios e gerar resiliência
- Descarbonizar acelerando a transição energética e material
- Remunerar os serviços prestados pelo capital natural
- Alargar a base económica territorial com mais conhecimento, inovação e capacitação
- Incentivar os processos colaborativos para reforçar uma nova cultura do território
- Integrar nos IGT novas abordagens para a sustentabilidade
- Garantir nos IGT a diminuição da exposição a riscos
- Reforçar a eficiência territorial nos IGT

A operacionalização destes compromissos desenvolve-se em cinco domínios de intervenção que enquadram as medidas de políticas, resumidas na Tabela 5. **A presente alteração do PUPT alinha-se com diversos domínios do PNPOT, contribuindo, à escala local, para a concretização de diversas medidas de valorização do território,** conforme se demonstra na mesma tabela.

O PNPOT apresenta ainda as diretrizes para os instrumentos de gestão territorial, incluindo os Planos de Urbanização e Planos de Pormenor, que se transcrevem de seguida e que foram consideradas no desenvolvimento da presente proposta:

- A qualidade do desenho urbano e da urbanização são dimensões fundamentais do funcionamento das áreas urbanas e do seu relacionamento com as áreas rurais, contribuindo para a sustentabilidade e eficiência do uso de recursos, para a atratividade territorial e para qualidade de vida dos habitantes. Para alcançar níveis superiores de qualidade nestas dimensões o PNPOT aponta a necessidade de se reforçar a dinâmica de elaboração de Planos de Urbanização e de Pormenor e/ou Unidades de Execução, à escala territorial adequada e em função das necessidades e objetivos das intervenções.
- Em função das realidades territoriais a abordagem de planeamento e gestão deve considerar as áreas de urbanização concentrada, centrais e periféricas, as áreas de urbanização descontínua e fragmentada (incluindo situações de incompletude e abandono) e áreas de edificação dispersa a estruturar, independentemente da sua génese legal ou ilegal, encontrando os instrumentos e as escalas mais adequadas para a definição de soluções de desenho urbano, urbanização e funcionalidade.
- Considerando o contributo dos espaços urbanos para os compromissos de descarbonização e eficiência da utilização de recursos e para os objetivos de qualidade de vida o PNPOT afirma como cruciais no âmbito do desenho urbano e da urbanização a promoção de modelos de proximidade funcional e de mobilidade sustentável e de desincentivo da artificialização do solo, através da reabilitação e regeneração e da reutilização do construído e da adoção de soluções de base natural e criação de espaços verdes.
- Considerando a importância das sinergias dos espaços urbanos e rurais, nas suas diversas funções e atividades para as abordagens da sustentabilidade, nomeadamente economia circular, mobilidade sustentável e adaptação climática e para a qualidade de vida da população, nomeadamente recreação e lazer, alimentação saudável e acesso a serviços de interesse geral, o PNPOT aponta para o interesse dos instrumentos de planeamento PU e PP considerarem áreas de intervenção que promovam essas sinergias, sem prejuízo da manutenção da devida classificação em solo urbano e rústico.

Tabela 5. Síntese dos domínios de intervenção e medidas de políticas do PNPOT e alinhamento da proposta do PUPT com o PNPOT

Domínios de intervenção	Medidas de políticas	Alinhamento da proposta do PUPT com o PNPOT		
		Efeitos esperados pelo PNPOT para os quais o PUPT contribuiu	Indicadores de monitorização do PNPOT para os quais o PUPT contribuiu	Fundamentação
D1 Domínio Natural Concorre para a otimização e a adaptação, dinamizando a apropriação e a capitalização dos recursos naturais e da paisagem	1.1. Gerir o recurso água num clima em mudança			
	1.2. Valorizar o recurso solo e combater o seu desperdício	<ul style="list-style-type: none"> Estabilização do grau de artificialização do solo Redução das áreas expetantes para a urbanização e edificação Incremento da regeneração e reabilitação urbanas 	<ul style="list-style-type: none"> Áreas artificializadas, por concelho (DGT/COS) Áreas classificadas como solo urbano, por concelho (DGT/CRUS) N.º de fogos devolutos, por concelho (INE) N.º de fogos reabilitados, por concelho (INE) 	<ul style="list-style-type: none"> A proposta reduz, de forma muito significativa, as áreas expetantes para urbanização e edificação, através da classificação como solo rústico de solos urbanizáveis que não foram efetivamente ocupados, situação que se traduz também na diminuição da área de intervenção do plano. A proposta de zonamento visa a colmatação da malha urbana No período intercensitário 2011-2021, houve aumento da população residente no aglomerado
	1.3. Afirmar a biodiversidade como um ativo territorial	<ul style="list-style-type: none"> Afirmação da Rede Nacional de Áreas Protegidas como territórios atrativos e demonstrativos de boas práticas de gestão ativa sobre ecossistemas, espécies e habitats Integração das abordagens dos ecossistemas e serviços dos ecossistemas nos instrumentos de planeamento e gestão territorial Diminuição da perda de biodiversidade e incremento do conhecimento e da avaliação do seu estado de conservação 	<ul style="list-style-type: none"> N.º de Sítios de Importância Comunitária (RN2000) com plano de gestão ou instrumento equivalente, por concelho (ICNF) 	<ul style="list-style-type: none"> O Sítio “Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas” - PTCON 0055, com uma área total de 20.511 ha, abrange quatro concelhos – Cantanhede (5.257 ha), Figueira da Foz (6.964 ha), Mira (6.340 ha) e Vagos (1.969 ha). No caso do concelho de Cantanhede, o SIC incide sobre toda a área de intervenção do PUPT.
	1.4. Valorizar o território através da paisagem			
	1.5. Planear e gerir de forma integrada os recursos geológicos e mineiros			
	1.6. Ordenar e revitalizar os territórios da floresta			

	1.7. Prevenir riscos e adaptar o território à mudança climática	<ul style="list-style-type: none"> Adaptação dos usos e ocupação do solo às vulnerabilidades territoriais 	<ul style="list-style-type: none"> Número de programas e planos territoriais (publicados no período de vigência do PNPOT) que integraram medidas de prevenção e redução de riscos considerando, quando pertinente, cenários climáticos (DGT, ANPC, APA) 	<ul style="list-style-type: none"> O POC OMG define um regime especial de salvaguarda que se encontra transposto para o regulamento do PUPT
	1.8. Valorizar o litoral e aumentar a sua resiliência	<ul style="list-style-type: none"> Redução e controlo da vulnerabilidade do litoral aos perigos Ocupação mais resiliente da zona costeira Contenção de construções na zona costeira e redução em áreas de risco 	<ul style="list-style-type: none"> Número de edifícios e da população em faixas de salvaguarda ao risco, por concelho (APA/INE) Área edificada na zona costeira – 500 m ou 2 km, por concelho (DGT/COS) 	<ul style="list-style-type: none"> O POC OMG define um regime especial de salvaguarda que se encontra transposto para o regulamento do PUPT Não existe aumento da população/bens expostos ao risco
	1.9 Promover a reabilitação urbana, qualificar o ambiente urbano e o espaço público	<ul style="list-style-type: none"> Aumento da oferta de espaços públicos acessíveis Aumento do conforto bioclimático dos espaços urbanos Contenção da artificialização do solo rústico. Aumento das áreas urbanas reabilitadas. 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamentos e espaços verdes urbanos (ha por 1000 habitantes), por concelho (INE) Espacos públicos reabilitados (área em m²), por concelho (CCDR, Câmaras Municipais) (INE) N.º de Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana Área abrangida por Áreas de Reabilitação Urbana e Operações de Reabilitação Urbana (m²) 	<ul style="list-style-type: none"> Existe uma ARU delimitada na área de intervenção do PUPT (Aviso n.º 24297/2023)
D2 Domínio Social Concorre para a educação, qualificação e a inclusão da população e o acesso aos serviços públicos e de interesse geral	2.1. Fomentar uma abordagem territorial integrada de resposta à perda demográfica			
	2.2. Promover uma política de habitação integrada	<ul style="list-style-type: none"> Aumento do peso da reabilitação no total de fogos concluídos 	<ul style="list-style-type: none"> N.º de alojamentos com certificação energética, por concelho (ADENE) 	<ul style="list-style-type: none"> A reabilitação e/ou construção nova nas áreas de colmatação urbana deve cumprir os requisitos legais no que se refere à eficiência energética
	2.3. Melhorar os cuidados de saúde e reduzir as desigualdades de acesso			
	2.4. Qualificar e capacitar os recursos humanos e ajustar às transformações socioeconómicas			
	2.5. Melhorar a qualidade de vida da população			

	idosos e reforçar as relações intergeracionais			
	2.6. Reforçar o acesso à justiça e a proximidade aos respetivos serviços			
	2.7. Promover a inclusão social, estimular a igualdade de oportunidades e reforçar as redes de apoio de proximidade			
	2.8. Valorizar o património e as práticas culturais, criativas e artísticas			
	2.9. Potenciar a inovação social e fortalecer a coesão sociocultural			
	2.10 Promover a digitalização, a interoperabilidade e a acessibilidade aos serviços públicos e de interesse geral			
D3 Domínio Económico Concorre para a inovação, a atratividade e a inserção de Portugal nos processos de globalização e aumentando a circularidade da economia	3.1. Reforçar a competitividade da agricultura			
	3.2. Dinamizar políticas ativas para o desenvolvimento rural			
	3.3. Afirmar os ativos estratégicos turísticos nacionais	<ul style="list-style-type: none"> • Preservação e valorização económica sustentável do património natural e cultural e da identidade local, enquanto ativo estratégico para o desenvolvimento dos territórios, com destaque para as regiões rurais • Enriquecimento da cadeia de valor do turismo, numa lógica de articulação intersectorial • Reforço da qualificação e da competitividade turística do País e das regiões • Atração de turistas e residentes temporários, diversificando os segmentos da oferta turística e gerando maior valor acrescentado. • Territorialização e integração de políticas públicas em torno do turismo 	<ul style="list-style-type: none"> • Capacidade de alojamento a turistas em empreendimentos turísticos e estabelecimentos de alojamento local, por concelho (N.º camas/utentes) (Registo Nacional de Turismo) • N.º de dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico, por concelho (INE) • Proporção de dormidas (%) nos estabelecimentos hoteleiros entre os meses de julho-setembro, por concelho (INE) • Proveitos totais (€) dos estabelecimentos hoteleiros, por concelho (INE) 	<ul style="list-style-type: none"> • O aglomerado urbano da Praia da Tocha destaca-se pela função económica que desempenha, sobretudo pela ligação ao mar – pesca / arte xávega e turismo. • Considerando que o turismo corresponde a uma atividade económica fundamental para a geração de riqueza e emprego em Portugal e que assume uma grande relevância também à escala concelhia e local (conforme se demonstra com detalhe no subcapítulo 4.4 do presente relatório), a proposta valoriza os recursos do território, cria condições para qualificar a oferta e para captar investimentos que visam melhorar a capacidade de alojamento. Esta opção é muito clara com a qualificação de parte do

				<p>solo como espaço de uso especial turístico. A UET1 diz respeito a um estabelecimento hoteleiro que já se encontrava previsto no âmbito da revisão do PUPT. Embora o investimento tenha sido iniciado, condicionamentos de ordem financeira levaram a que a obra tenha sido suspensa, com os consequentes impactos negativos, de desqualificação urbanística e da paisagem. Atualmente, a propriedade já não está na massa insolvente, tendo sido comprado por empresa que pretende dar continuidade ao investimento inicial. Assim, a presente proposta do Plano contribui para a qualificação deste espaço urbano e para o desenvolvimento territorial.</p>
	3.4. Valorizar os ativos territoriais patrimoniais	<ul style="list-style-type: none"> • Diminuição dos riscos associados ao património histórico-cultural e promoção da cultura de prevenção a nível territorial • Criação de riqueza e postos de trabalho • Reforço da atratividade turística de diferentes destinos regionais e desconcentração da procura por várias regiões do País 	<ul style="list-style-type: none"> • N.º de intervenções de qualificação no património, por concelho (Câmaras Municipais) 	<ul style="list-style-type: none"> • Encontram-se em vias de classificação como Imóveis de Interesse Municipal, através do Edital n.º 519/2020, de 15 de abril, o "Palheiro da Praia da Tocha - antigo Posto de Turismo", sito na Rua Expansão Sul, e o "Palheiro da Praia da Tocha", sito na Avenida dos Pescadores da Praia da Tocha, assinalados na Planta de Condicionantes. 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. • Do ponto de vista do zonamento, estes imóveis localizam-se no Espaço de Uso Especial – Equipamentos – cultura (UEE2). Para além destes, a planta de

				zonamento identifica ainda um conjunto de imóveis a preservar, representativos da arquitetura tradicional da Praia da Tocha.
	3.5. Dinamizar e revitalizar o comércio e os serviços			
	3.6. Promover a economia do Mar			
	3.7. Qualificar o emprego e contrariar a precariedade no mercado de trabalho			
	3.8. Desenvolver ecossistemas de inovação de base territorial			
	3.9. Reindustrializar com base na Revolução 4.0			
	3.10. Reforçar a internacionalização e a atração de investimento externo			
	3.11. Organizar o território para a economia circular			
	3.12 Promover a competitividade da silvicultura			
D4 Domínio da Conetividade Concorre para o reforço das interligações, aproximando os indivíduos, as empresas e as instituições, através de redes e serviços digitais e de uma mobilidade que contribui para a descarbonização	4.1. Otimizar as infraestruturas ambientais e de energia	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento de fiabilidade e segurança nos sistemas de abastecimento de água. • Redução de perdas de água e controlo de afluências indevidas. • Garantia do cumprimento das políticas ambientais comunitárias sucessivamente mais exigentes • Potenciar a utilização e produção de energias renováveis e introduzir medidas de redução/eficiência energética nas infraestruturas (por ex., produção própria de energia) • Incrementar a recolha seletiva multimaterial e orgânica • Incentivar as sinergias e simbioses industriais em matéria de resíduos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proporção de resíduos urbanos depositados em aterro, por concelho (INE) • Proporção de resíduos urbanos recolhidos seletivamente, por concelho (INE) • Qualidade das águas para o consumo humano, por concelho (INE) • Percentagem de população com serviço de abastecimento de água potável, por concelho (INE) • Percentagem de resíduos sólidos reciclados, por concelho (INE) 	<ul style="list-style-type: none"> • Todas as intervenções na área do plano, de iniciativa municipal ou privada, devem contribuir para a utilização eficiente de recursos e para a sustentabilidade ambiental. Nas áreas de colmatção da malha, as obras de urbanização preveem o desenvolvimento/ reforço das infraestruturas – sistemas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, recolha de resíduos sólidos urbanos, etc. – conforme se demonstra no Programa de Execução e Plano de Financiamento.
	4.2. Otimizar a conetividade ecológica nacional			

	4.3. Suprir carências de acessibilidade tendo em vista a equidade no acesso aos serviços e infraestruturas empresariais			
	4.4. Renovar, requalificar e adaptar as infraestruturas e os sistemas de transporte			
	4.5. Promover a mobilidade metropolitana e interurbana			
	4.6. Digitalizar a gestão e a operação dos sistemas de transporte			
	4.7. Alargar as infraestruturas físicas de conexão internacional			
	4.8. Ampliar a conectividade digital internacional através de cabos submarinos			
	4.9. Reforçar os serviços de banda larga e implementação de redes da nova geração 5G			
D5 Domínio da Governança Territorial Concorre para a cooperação e a cultura territorial, capacitando as instituições e promovendo a descentralização e a desconcentração e uma maior territorialização das políticas	5.1. Promover a informação geográfica			
	5.2. Ativar o conhecimento e uma nova cultura territorial			
	5.3. Potenciar e qualificar a cooperação territorial			
	5.4. Aprofundar a descentralização e a desconcentração e promover a cooperação e a governança multinível			
	5.5. Experimentar e prototipar soluções inovadoras			
	5.6. Reforçar as abordagens integradas de base territorial			
	5.7. Fomentar a cooperação intraurbana para uma cidade sustentável e inteligente			
	5.8. Fortalecer as articulações rurais-urbanas			
	5.9. Dinamizar as articulações interurbanas e os subsistemas territoriais			
	5.10. Aprofundar a cooperação transfronteiriça			

Notas: células em branco - Não aplicável / não existe alinhamento ou contributo direto, à escala local, para a execução da medida do PNPOT

3.2 Programa da Orla Costeira Ovar – Marinha Grande (POC OMG)

Parte da área de intervenção do PUPT coincide com aquela do Programa da Orla Costeira Ovar – Marinha Grande (POC OMG) (Figura 6), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017, de 10 de agosto, que estabelece um conjunto de princípios e critérios para a gestão das áreas inseridas em Domínio Hídrico, dos núcleos piscatórios e das zonas adjacentes à margem, necessárias para a execução dos planos de intervenção de praia.

De acordo com o modelo territorial do POC, **o território do PUPT é abrangido pela Zona Terrestre de Proteção** que integra a área de intervenção em espaço terrestre onde, em virtude da importância dos recursos existentes, das elevadas ameaças ou da especificidade das atividades que aí ocorrem, se impõe a fixação de regimes de proteção determinados por critérios de salvaguarda de recursos e de valores naturais, segurança de pessoas e bens e de desenvolvimento de atividades no interface terra – mar, compatíveis com a utilização sustentável do território.

- **Margem das águas:** 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.
- **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.
- **Faixa de Proteção Complementar:** 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.
- **Faixa de Salvaguarda em litoral arenoso:** apresentam um nível de sensibilidade mais elevado junto ao mar e destinam-se à salvaguarda e mitigação dos impactos decorrentes da mobilidade e dinâmica da faixa costeira (erosão, recuo da linha de costa, galgamento e inundação costeira) no horizonte temporal de 50 anos (Nível I) e 100 anos (Nível II), incluindo os impactos resultantes das alterações climáticas:
 - o Faixas de Salvaguarda à Erosão Costeira — Correspondem às áreas potencialmente afetadas pela erosão costeira e recuo da linha de costa no horizonte temporal de 50 anos (Nível I) e de 100 anos (Nível II), sendo o resultado da extrapolação para os horizontes temporais das tendências evolutivas observadas no passado recente;
 - o Faixas de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Correspondem às áreas potencialmente afetadas por galgamentos e inundação costeira no horizonte temporal de 50 (Nível I) e 100 anos (Nível II), 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, incluindo a subida do nível médio do mar em cenário de alteração climática.

As áreas abrangidas por estes regimes encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento – Zonas sujeitas a Regimes de Salvaguarda (Figura 7) e as respetivas normas foram incorporadas no Regulamento do PUPT, no âmbito da alteração por adaptação ao POC OMG, aprovada pelo Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro.

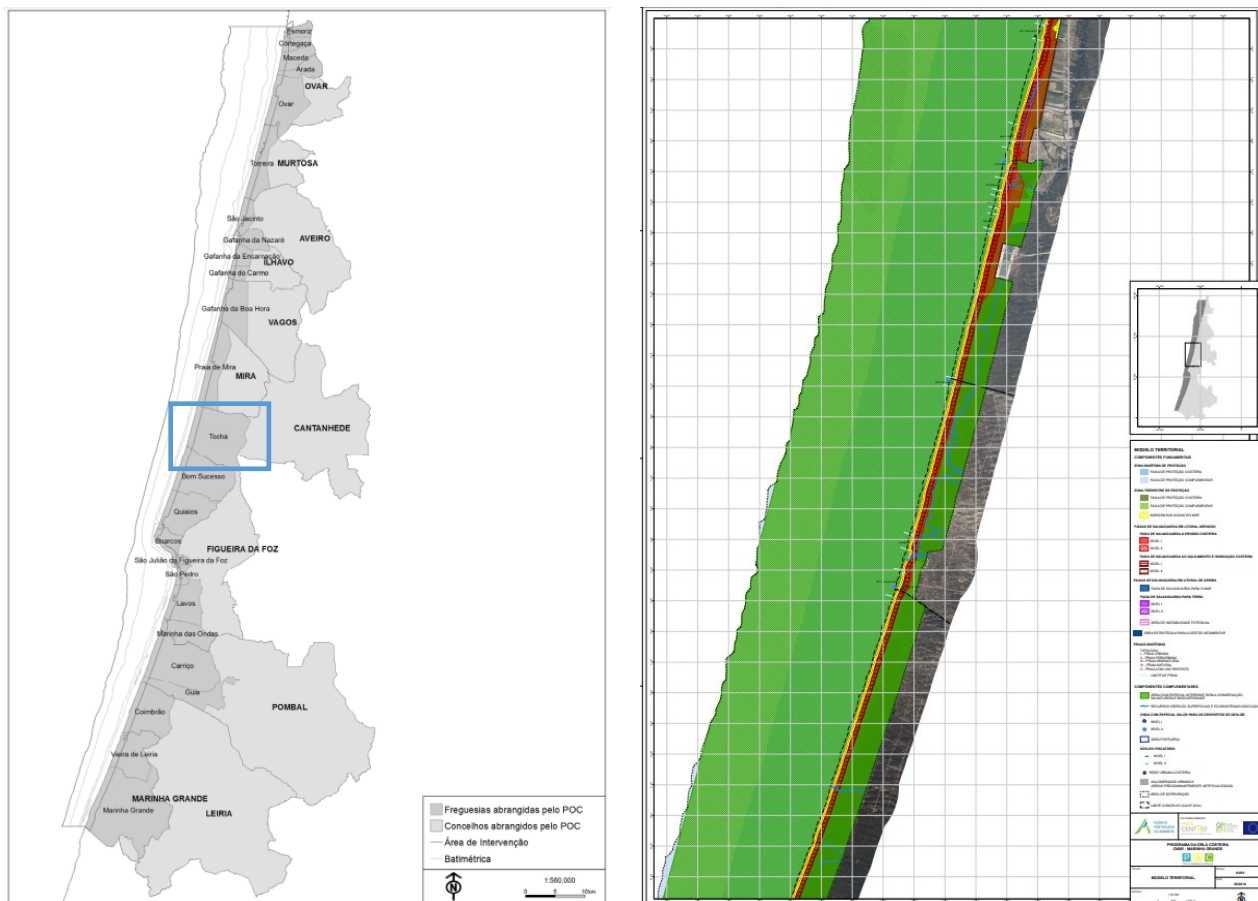


Figura 6. Área de Intervenção do POC Ovar — Marinha Grande

Fonte: POC Ovar Marinha Grande, Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2017

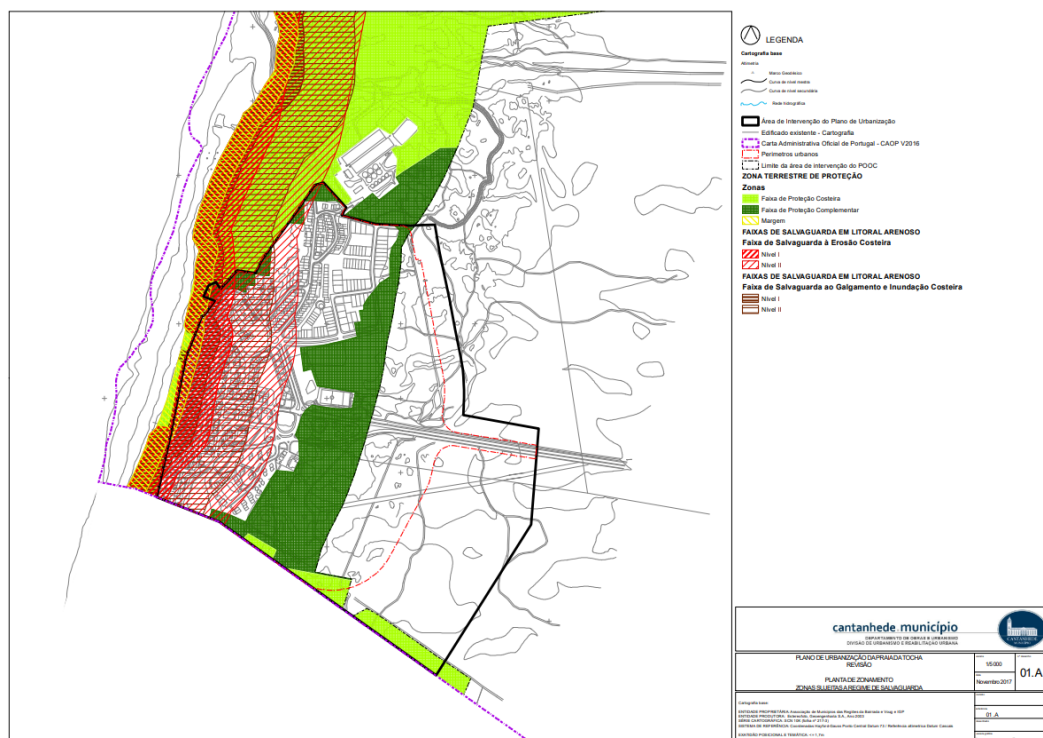


Figura 7. Planta de zonamento – zonas sujeitas a salvaguarda

Fonte: PUPT em vigor – alteração por adaptação ao POC OMG (Aviso n.º 14825/2017, de 11 de dezembro)

As praias marítimas são também componentes do modelo territorial do POC OMG, que devem ser objeto de valorização e qualificação, em particular aquelas que forem consideradas estratégicas por motivos ambientais e turísticos e ser sujeitas a classificação e a medidas que disciplinem os usos e as atividades. Neste âmbito, a Praia da Tocha encontra-se classificada como Tipo I – praia urbana, estando sujeita a Plano de Intervenção de Praia.

Por fim, destaca-se que “a arte xávega releva elevada tradição na área de intervenção do POC-OMG, assumindo um papel essencial na identidade cultural de diversas comunidades costeiras. Todavia, esta atividade exerce uma forte pressão sobre os recursos costeiros, pelo que a atividade, deve assegurar o respeito pela sensibilidade dos sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente as praias e as dunas e a compatibilização com os restantes usos balneares”. Neste contexto, a Praia da Tocha encontra-se classificada como núcleo piscatório de nível II.

Complementar ao POC, o Regulamento de Gestão das Praias Marítimas do troço Ovar - Marinha Grande, aprovado pelo Aviso n.º 11506/2017, estabelece o regime de ordenamento das praias marítimas e das zonas adjacentes ao Domínio Hídrico integradas no POC OMG.

3.3 Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000)

A Rede Natura 2000 é uma rede ecológica resultante da aplicação das Diretivas n.º 79/409/CEE, de 2 de abril, (Diretiva Aves) e n.º 92/43/CEE, de 21 de maio de 1992 (Diretiva Habitats).

O Plano Setorial da Rede Natura 2000, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho, é um instrumento de gestão territorial, de concretização da política nacional de conservação da diversidade biológica, visando a salvaguarda e valorização dos sítios e das Zonas de Proteção Especial (ZEP) do território continental (Figura 8), bem como a manutenção das espécies e habitats num estado de conservação favorável nestas áreas.

O Sítio “Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas” - PTCON 0055, com uma área total de 20.511 ha, abrange quatro concelhos – Cantanhede (5.257 ha), Figueira da Foz (6.964 ha), Mira (6.340 ha) e Vagos (1.969 ha).

O Sítio caracteriza-se por um cordão dunar litoral contínuo, formando uma planície de substrato arenoso com um povoamento vegetal de resinosas e matos, com pequenas lagoas abastecidas por linhas secundárias de água doce. Para este SIC, o Plano Setorial define orientações de gestão que “visam a salvaguarda da faixa litoral, destacando-se os habitats dunares e a flora associada e ainda as escarpas da zona do Cabo Mondego, as quais suportam importantes valores florísticos. Deverá ser ordenada a ocupação urbana e turística por forma a garantir a salvaguarda dos valores naturais em presença. Deverá são implementadas medidas de proteção ao sistema dunar, e de salvaguarda do seu atravessamento para acesso às praias ou para instalação de infraestruturas. Deverá ser garantida a proteção do sistema lagunar e da fauna e flora que suporta, mediante a manutenção da vegetação das margens, do controle da poluição química e orgânica e do controle de infestantes. Deverá promover - se um correto ordenamento e gestão florestal, bem como das atividades agrícolas.”

No caso do concelho de Cantanhede, o SIC incide sobre toda a área de intervenção do PUPT. A proposta de zonamento contribui para o ordenamento da ocupação urbana e turística, salvaguardando os valores naturais em presença, tal como determina o Plano Setorial, na medida em que contem a expansão urbana e artificialização do

solo, mediante a redução da área de intervenção do plano e da área classificada como solo urbano, bem como a delimitação de áreas destinadas a usos turísticos.

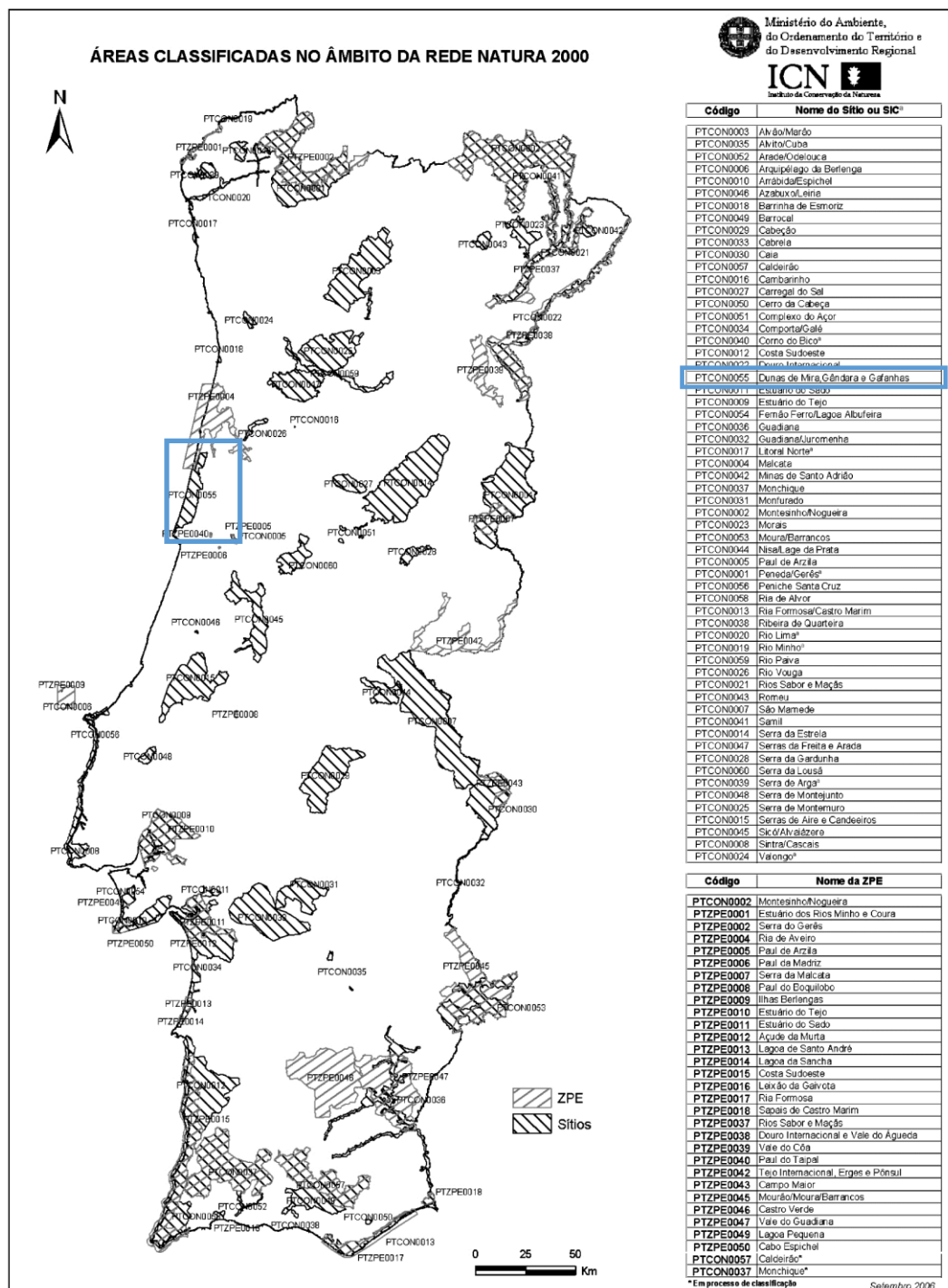


Figura 8. Áreas classificadas da Rede Natura 2000

Fonte: PSRN2000 - Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008

3.4 Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF CL)

Os programas regionais de ordenamento florestal (PROF) são instrumentos de política setorial de âmbito nacional, nos termos estabelecidos pela Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, na sua redação atual, e desenvolvido pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 15 de maio, que definem para os espaços florestais o quadro estratégico, as diretrizes de enquadramento e as normas específicas quanto ao uso, ocupação, utilização e ordenamento florestal, à escala regional, por forma a promover e garantir a produção de bens e serviços e o desenvolvimento sustentado destes espaços. Para tal, o PROF prossegue uma abordagem multifuncional, integrando as funções gerais dos espaços florestais, nomeadamente: produção; proteção; conservação de habitats, de espécies da fauna e da flora e de geomonumentos; silvopastorícia, caça e pesca em águas interiores; recreio e valorização da paisagem.

O Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF CL), aprovado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro, e retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril, concretiza, no seu âmbito e natureza o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, e compatibiliza-se com os demais programas setoriais e com os programas especiais, assegurando a contribuição do setor florestal para a elaboração e alteração dos restantes instrumentos de gestão territorial.

O PROF Centro Litoral compreende diversas sub-regiões homogêneas, entre as quais, a sub-região Dunas Litorais e Baixo Mondego, onde se integra o território de intervenção do PUPT (Figura 9), com áreas submetidas ao regime florestal; espaços florestais sensíveis. **A proposta de alteração do plano considera as condicionantes das áreas submetidas ao Regime Florestal Total (Mata Nacional de Quiaios) e Parcial (Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede).**

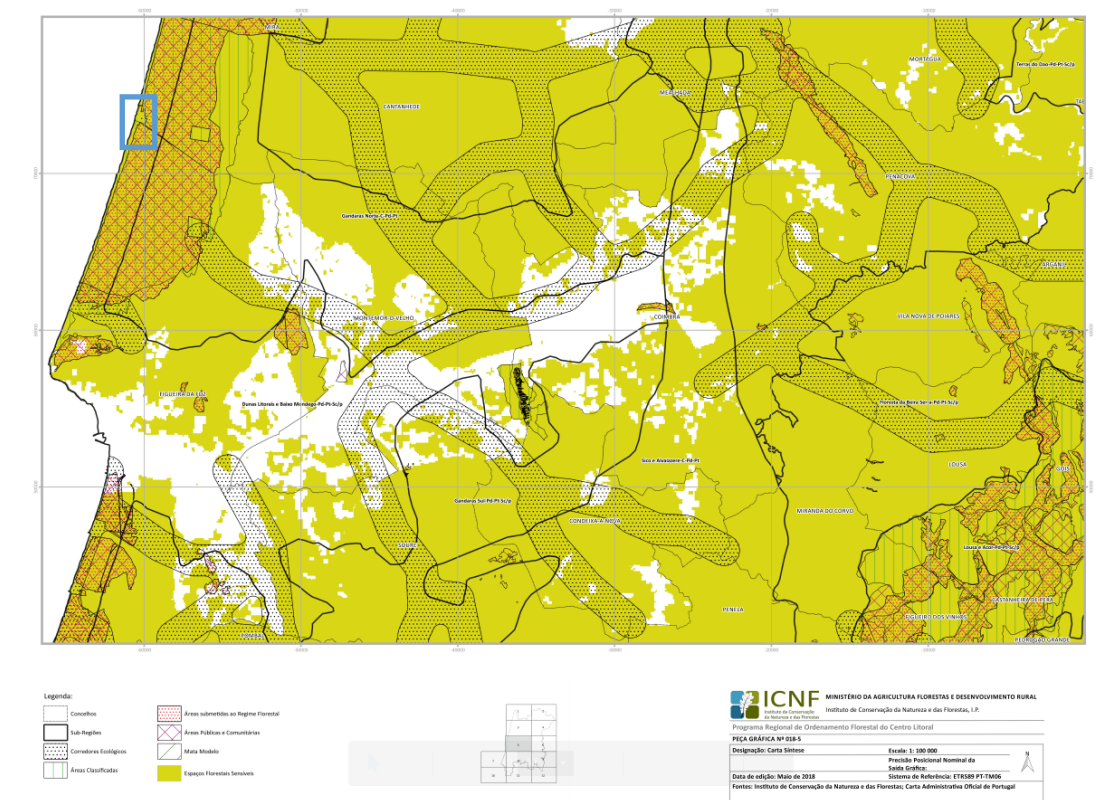


Figura 9. Carta de síntese do PROF CL

Fonte: PROF CL, Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro

3.5 Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (RH4)

Os Planos de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH), aprovados pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro, enquanto instrumentos de planeamento das águas, visam fornecer uma abordagem integrada para a gestão dos recursos hídricos, dando coerência à informação para a ação e sistematizando os recursos necessários para cumprir os objetivos definidos.

A Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis – RH 4, com uma área total de 12.144 km², integra as bacias hidrográficas dos rios Vouga, Mondego e Lis e as bacias hidrográficas das ribeiras de costa, incluindo as respetivas águas subterrâneas e águas costeiras adjacentes. O concelho de Cantanhede integra a sub-bacia do Vouga e costeiras entre o Vouga e Mondego.

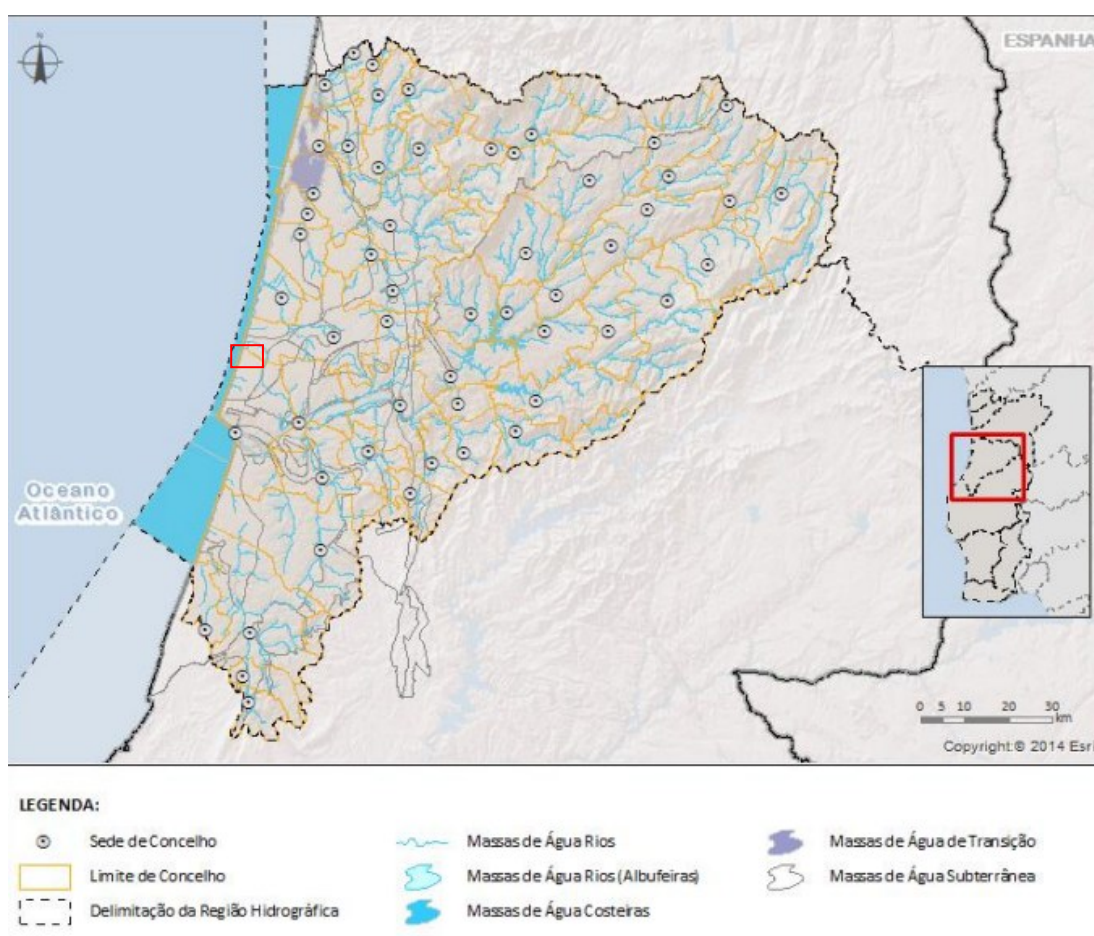


Figura 10. Delimitação da RH4 – Vouga, Mondego e Lis

Fonte: APA, Plano de Gestão da RH 4 – Parte 1 – enquadramento e aspetos gerais

Embora ainda estejam em vigor os Planos de Gestão de Região Hidrográfica de Portugal Continental para o período 2016-2021, relativos ao 2.º ciclo de planeamento, já está em curso a revisão e atualização dos PGRH do 2.º ciclo (Despacho n.º 11955/2018, de 12 de dezembro), que irão vigorar durante o 3.º ciclo de planeamento (2022-2027). Neste âmbito, foi feita a caraterização das massas de água superficiais e subterrâneas da região.

No que se refere a recursos hídricos superficiais, a área do PUPT é envolvida por duas massas de água superficiais: PTCOST6-CWB-II-2, de tipologia “costeira”; classificada quanto ao estado como “excelente/máximo” e PT04NOR0734 – Vala de escoamento das lagoas, de tipologia “rio”, classificada como “razoável”. (Figura 11). Quanto a massas de água subterrânea, a área de intervenção do PUPT situa-se sobre o “Quaternário de Aveiro”, classificado com o estado “bom” (Figura 12).

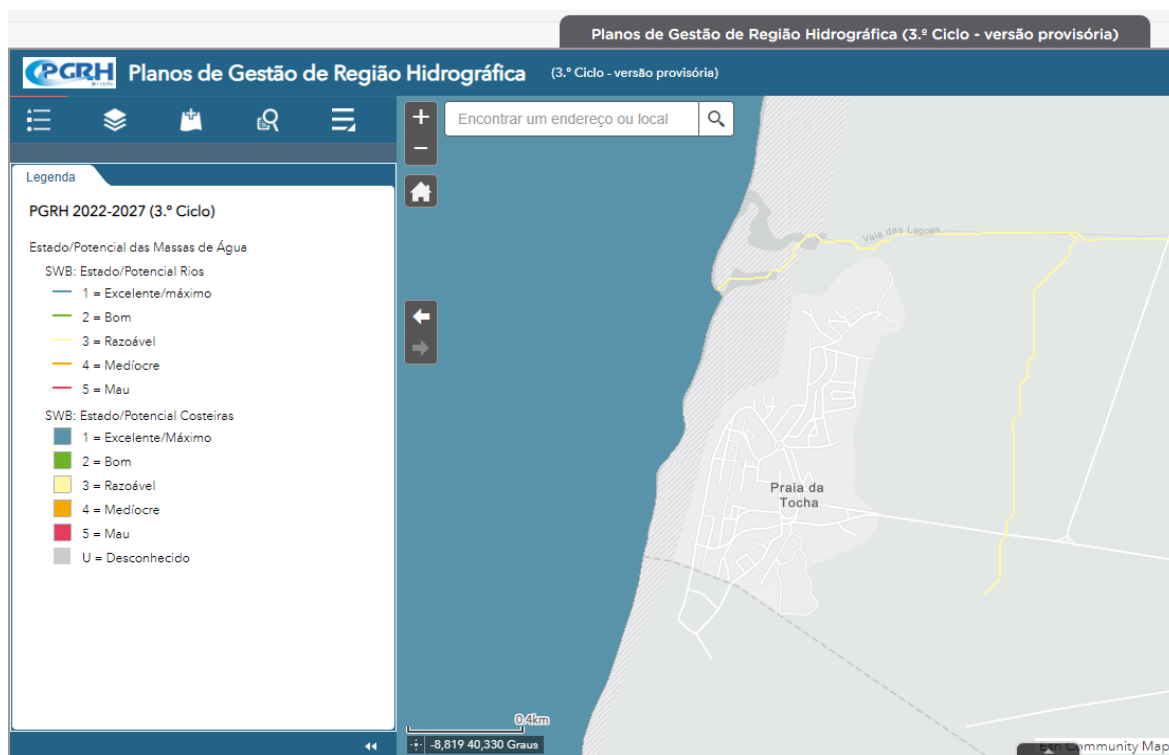


Figura 11. Estado das massas de água superficiais na envolvente da área de intervenção do PUPT

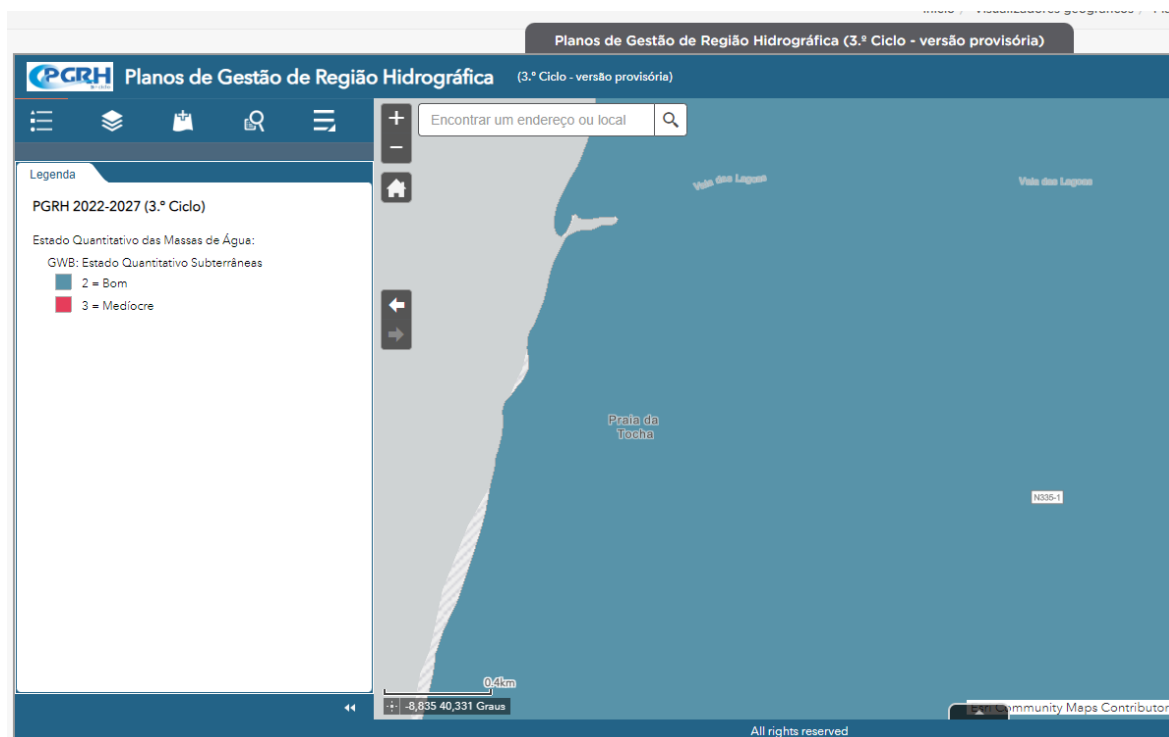


Figura 12. Estado das massas de água subterrâneas na área de intervenção do PUPT

Fonte: APA – SNIAmb, Planos de Gestão de Região Hidrográfica – 3º ciclo (versão provisória)

No âmbito do PGBH RH4, a vigorar no 3º ciclo de planeamento (2022-2027), foram definidos diversos objetivos estratégicos, entre os quais se destaca o “OE3 - Atingir e manter o Bom estado/potencial das massas de água”, que tem como objetivo operacional “OO3.1 - Atingir e manter o Bom estado das massas de água reduzindo ou eliminando os impactos através de uma gestão adequada das pressões”.

Uma vez que a presente proposta de alteração do PUPT reduz a área de intervenção, limitando o solo urbano ao estritamente necessário para a colmatação da malha urbana e prevendo a sua devida infraestruturação, nomeadamente no que diz respeito a sistema de drenagem de águas residuais, considera-se o Plano que não cria pressões adicionais sobre as massas de água superficiais na sua envolvente.

3.6 Plano Diretor Municipal de Cantanhede

O Plano Diretor Municipal de Cantanhede, cuja 1ª revisão foi aprovada através do Aviso n.º 14904/2015, de 21 de dezembro, com a correção material publicada através do Aviso n.º 4172/2016, de 28 de março, alterado por adaptação ao POC-OMG através do Aviso n.º 14826/2017, de 11 de dezembro e ao PMDFCI através do Aviso n.º 13153/2019, de 20 de agosto, suspenso parcialmente pelo Aviso n.º 9376/2019, de 28 de maio, alterado parcialmente pelo Aviso n.º 8595/2020, de 10 de maio, e com uma 2ª alteração (parcial), através do Aviso n.º 8595/2021, de 10 de maio, identifica os diversos PMOT em vigor no território concelhio.

A área de intervenção do PU da Praia da Tocha em vigor, abrange o aglomerado urbano da Praia da Tocha, e encontrava-se definida na 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede (Figura 13) como “PMOT 03 – Plano de Urbanização da Praia da Tocha”, estando identificada na alínea f) no n.º 1 do artigo 4.º do Regulamento do PDMC (1ª Revisão). Na proposta da 3ª alteração do PDM, para adaptação às atuais regras de classificação e qualificação do solo, aprovada pelo Aviso n.º 3764/2025/2, de 7 de fevereiro, mantém-se a identificação daquele PMOT em vigor.

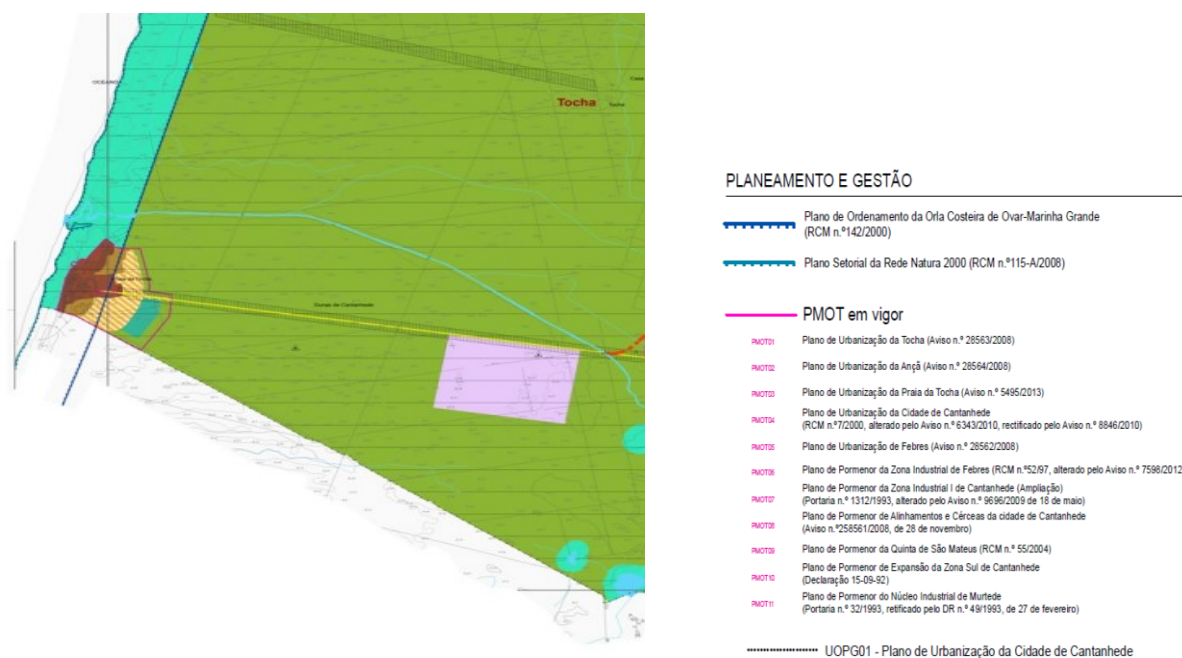


Figura 13. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo – 1.ª Revisão (2015)

Fonte: PDMC, 2015

Com a aprovação da 3.ª Alteração à 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, pelo Aviso n.º 3764/2025/2, de 7 de fevereiro, e de acordo com a proposta de ordenamento daquele instrumento, a área de intervenção da 1.ª Alteração ao PU da Praia da Tocha encontra-se identificado com «UOPG1 – Plano de Urbanização da Praia da Tocha (Alteração)», cujo normativo de ocupação (âmbito, objetivos e regulamentação) se encontra definido nos artigos 100.º e 101.º do Regulamento daquele instrumento.

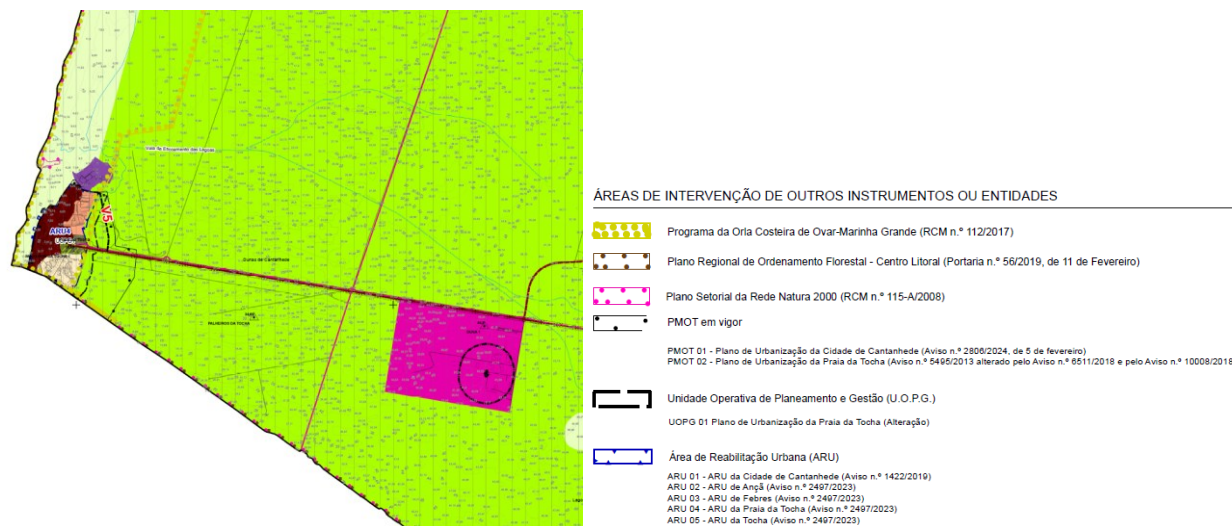


Figura 14. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM – Classificação e Qualificação do Solo – 3.ª Alteração à 1.ª Revisão (2025)

Fonte: PDMC, 2025

3.7 Estratégia para o Turismo 2027

A visão da Estratégia para o Turismo 2027 (ET27), aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2017, espelha o que se pretende alcançar para o turismo em 2027: afirmar o turismo como *hub* para o desenvolvimento económico, social e ambiental em todo o território, posicionando Portugal como um dos destinos turísticos mais competitivos e sustentáveis do mundo. Liderar o turismo do futuro, fazendo de Portugal:

- Destino sustentável: onde o desenvolvimento turístico assenta na conservação e na valorização do património natural e cultural identitário e contribui para a permanência e a melhoria da qualidade de vida da comunidade local
- Território coeso: em que a procura turística acontece em todo o território nacional de forma mais homogênea e contribui para a coesão social
- Destino inovador e competitivo: que se posiciona no topo dos rankings internacionais
- Destino em que o trabalho é valorizado: investindo nas pessoas, nas suas qualificações, valorizando as profissões e atraindo talentos
- Destino para visitar, mas também para investir, viver e estudar: país que capta turistas, mas também investimento, país para viver, estudar, investigar e criar empresas
- País inclusivo, aberto e ligado ao mundo: destino de turismo para todos, tecnológico, aberto ao mundo e com mais ligações a “velhos” e “novos” mundos.

A ET27 apresenta metas que abrangem as três dimensões da sustentabilidade: económica, social e ambiental.

Tabela 6. Metas da sustentabilidade da ET27

Dimensão económica	Dimensão social	Dimensão ambiental
Dormidas: aumentar a procura turística no país e nas várias regiões Meta: 80M de dormidas, aumento de 31M dormidas entre 2017 e 2027, traduzindo-se numa taxa de variação média anual (TVMA) de 4,2%	Qualificações: aumentar as qualificações dos trabalhadores na atividade turística Meta: duplicar o nível de habilitações do ensino secundário e pós-secundário no turismo, de 30% para 60%.	Energia: incrementar os níveis de eficiência energética nas empresas do turismo Meta: mais de 90% das empresas do turismo adotam medidas de utilização eficiente da energia
Receitas turísticas: crescer em valor e crescer mais que os principais concorrentes Meta: 26 mil M€ representando um crescimento de 14 mil M€ de 2017 a 2027, uma TVMA de 7%.	Turismo todo o ano: alargar o turismo durante todo o ano Meta: reduzir o índice de sazonalidade de 37,5 % para 33,5 %	Água: impulsionar uma gestão racional do recurso água no Turismo Meta: mais de 90% das empresas turísticas promovem uma utilização eficiente da água nas suas operações
	Satisfação dos residentes: assegurar uma integração positiva do turismo nas populações residentes Meta: mais de 90% da população residente considera positivo o impacto do turismo no seu território (a aferir nos territórios/locais com maior densidade turística)	Resíduos: promover uma gestão eficiente dos resíduos na atividade turística nacional Meta: mais de 90% das empresas desenvolvem ações de gestão eficiente dos resíduos

Fonte: ET27, RCM nº 134/2017

O referencial estratégico da ET27 foi construído tendo por base o diagnóstico, os desafios identificados e a visão que se pretende alcançar. Este consubstancia-se em cinco eixos estratégicos, contendo, cada um deles, um conjunto de linhas de atuação, conforme se identifica de seguida.

Tabela 7. Eixos estratégicos e linhas de atuação da ET27

Eixo estratégico	Linhas de atuação
1 - Valorizar o território e as comunidades	<ul style="list-style-type: none"> • Conservar, valorizar e usufruir do património histórico-cultural e identitário • Valorizar e preservar a autenticidade do País e a vivência das comunidades locais • Afirmar o turismo na economia do mar • Potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação • Promover a regeneração urbana das cidades e regiões e o desenvolvimento turístico sustentável dos territórios/ destinos <p>Estruturar e promover ofertas que respondam à procura turística</p>
2 - Impulsionar a economia	<ul style="list-style-type: none"> • Assegurar a competitividade das empresas de turismo numa perspetiva de curto, médio e longo prazo • Reduzir os custos de contexto, simplificar, dar estabilidade jurídico-fiscal e desburocratizar • Atrair investimento e qualificar a oferta turística • Afirmar Portugal como um polo de referência internacional na inovação, no empreendedorismo e na produção de bens e serviços para o turismo • Estimular a economia circular no turismo
3 - Potenciar o conhecimento	<ul style="list-style-type: none"> • Prestigiar as profissões do turismo e formar massa crítica adaptada às necessidades do mercado e promover a igualdade do género e de oportunidades • Assegurar a transferência de conhecimento de instituições de ensino e centros de investigação para as

	<p>empresas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Difundir conhecimento e informação estatística • Capacitar em contínuo os empresários e gestores para liderar o turismo do futuro — tecnológico, inclusivo e sustentável • Afirmar Portugal como <i>smart destination</i>
4 - Gerar redes e conectividade	<ul style="list-style-type: none"> • Promover e reforçar rotas aéreas e captar operações de <i>homeport</i> e de <i>turnaround</i> de cruzeiros • Melhorar os sistemas de mobilidade rododiferroviária e de navegabilidade • Promover o «turismo para todos» numa ótica inclusiva que acolha os diferentes mercados/segmentos turísticos • Envolver ativamente a sociedade no processo de desenvolvimento turístico do país e das regiões • Mobilizar o trabalho em rede e a promoção conjunta entre os vários setores
5 - Projetar Portugal	<ul style="list-style-type: none"> • Reforçar a internacionalização de Portugal enquanto destino turístico para visitar, investir, viver e estudar • Posicionar o turismo interno como fator de competitividade e de alavanca da economia nacional • Valorizar a comunidade lusodescendente como ativo estratégico na promoção de Portugal e na captação de investimento • Tornar Portugal como um destino de congressos e eventos culturais e desportivos de âmbito internacional • Afirmar Portugal nas organizações mundiais e na cooperação internacional

Fonte: ET27, RCM nº 134/2017

O referencial estratégico contempla também 10 ativos estratégicos, que se agrupam nas categorias:

- Diferenciadores: atributos-âncora que constituem a base e a substância da oferta turística nacional
 - Clima e luz: clima temperado mediterrânico, ameno, com sol e luminosidade intensa durante a maior parte do ano (em média 259 dias/ano)
 - História, cultura e identidade: património cultural, militar e religioso; património mundial material e imaterial reconhecido pela UNESCO; legado de tradições, lendas, usos e costumes; arquitetura e cultura contemporânea e a identidade própria dos territórios e comunidades locais
 - Mar: orla costeira de excelência, com potencial para a prática de surf (reconhecido mundialmente) e outros desportos e atividades náuticas; biodiversidade marinha vasta; condições naturais e infraestruturais para cruzeiros turísticos
 - Natureza: vasto e rico património natural; fauna e flora ímpar, constituída por espécies autóctones únicas; cerca de 23% do território nacional está incluído na Rede Natura 2000 o que faz de Portugal um dos países mais ambiciosos na proteção da biodiversidade e da paisagem
 - Água: rios, lagos, albufeiras e águas termais de reconhecida de qualidade ambiental
- Qualificadores: caracterizam-se por enriquecer a experiência turística e/ou acrescentam valor à oferta dos territórios, alavancados pelos ativos diferenciadores do destino
 - Gastronomia e vinhos: diversidade e qualidade gastronómica; reconhecimento internacional dos vinhos portugueses, com capacidade de potenciar o enoturismo

- Eventos artístico-culturais, desportivos e de negócios: rede de eventos de expressão artístico-cultural, musicais, desportivos e de negócios que alcançam diferentes públicos, com cobertura ao longo de todo o país e relevante contributo quer para a projeção internacional, quer para dinamizar economias locais.
- Emergentes: ativos que começam a ser reconhecidos internacionalmente e que apresentam elevado potencial de crescimento, podendo no futuro gerar movimentos de elevado valor acrescentado e de potenciar o efeito multiplicador do turismo na economia
 - Bem-estar: combina vida saudável, saúde, termalismo, bem-estar e atividades desportivas e de natureza.
 - *Living* — Viver em Portugal: procura internacional relacionada com a qualidade de vida que o país proporciona materializada no clima, na gastronomia, na segurança, na proximidade, na qualidade dos serviços de saúde, na relação qualidade/preço.
- Transversal – pessoas.

As caraterísticas do território da Praia da Tocha enquadram-se nos ativos estratégicos diferenciadores definidos na ET2027, nomeadamente, clima e luz; história, cultura e identidade; mar. O Plano procura valorizar estes recursos, através da delimitação de um espaço de uso especial – turismo, que vem complementar a oferta de alojamento turístico existente no parque de campismo e caravanismo; através da identificação de imóveis a preservar, representativos da arquitetura tradicional da Praia da Tocha; e através da promoção da reabilitação urbana. Perante o exposto, existe um **forte alinhamento com o referencial estratégico da ET2027, em particular com Eixo estratégico 1 - Valorizar o território e as comunidades** e com as respetivas linhas de atuação: conservar, valorizar e usufruir do património histórico-cultural e identitário; valorizar e preservar a autenticidade do País e a vivência das comunidades locais; afirmar o turismo na economia do mar; potenciar economicamente o património natural e rural e assegurar a sua conservação.

4 Caraterização da área de intervenção

4.1 Enquadramento geográfico

O aglomerado da Praia da Tocha localiza-se na zona oeste da freguesia da Tocha e tem como fronteira, a sul, o concelho da Figueira da Foz.

O acesso a este núcleo urbano costeiro é feito pela ER335-1 e na proximidade localizam-se importantes vias da Rede Rodoviária Nacional, nomeadamente a Autoestrada A17, que liga Aveiro e Marinha Grande, e a Autoestrada A14, que liga Coimbra e Figueira da Foz.

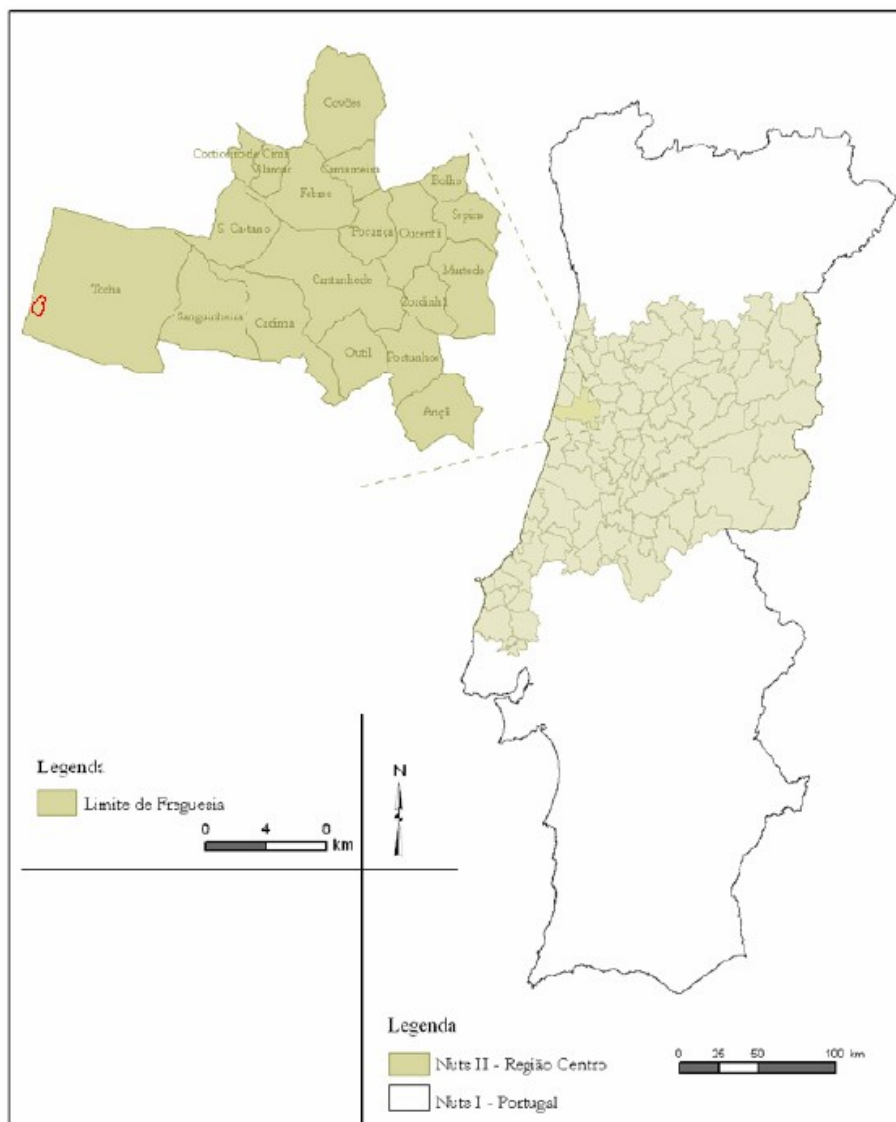


Figura 15. Enquadramento regional da Praia da Tocha

4.2 Dinâmica demográfica

A análise da dinâmica demográfica do território apresentada neste ponto sustenta-se nos dados do INE, referentes ao Recenseamento Geral da População e Habitação de 2011 e 2021 (resultados definitivos). A Figura 16 apresenta as subsecções estatísticas que abrangem o aglomerado da Praia da Tocha e que foram consideradas na análise (28 e 27 subsecções estatísticas dos Censos de 2011 e 2021, respetivamente).

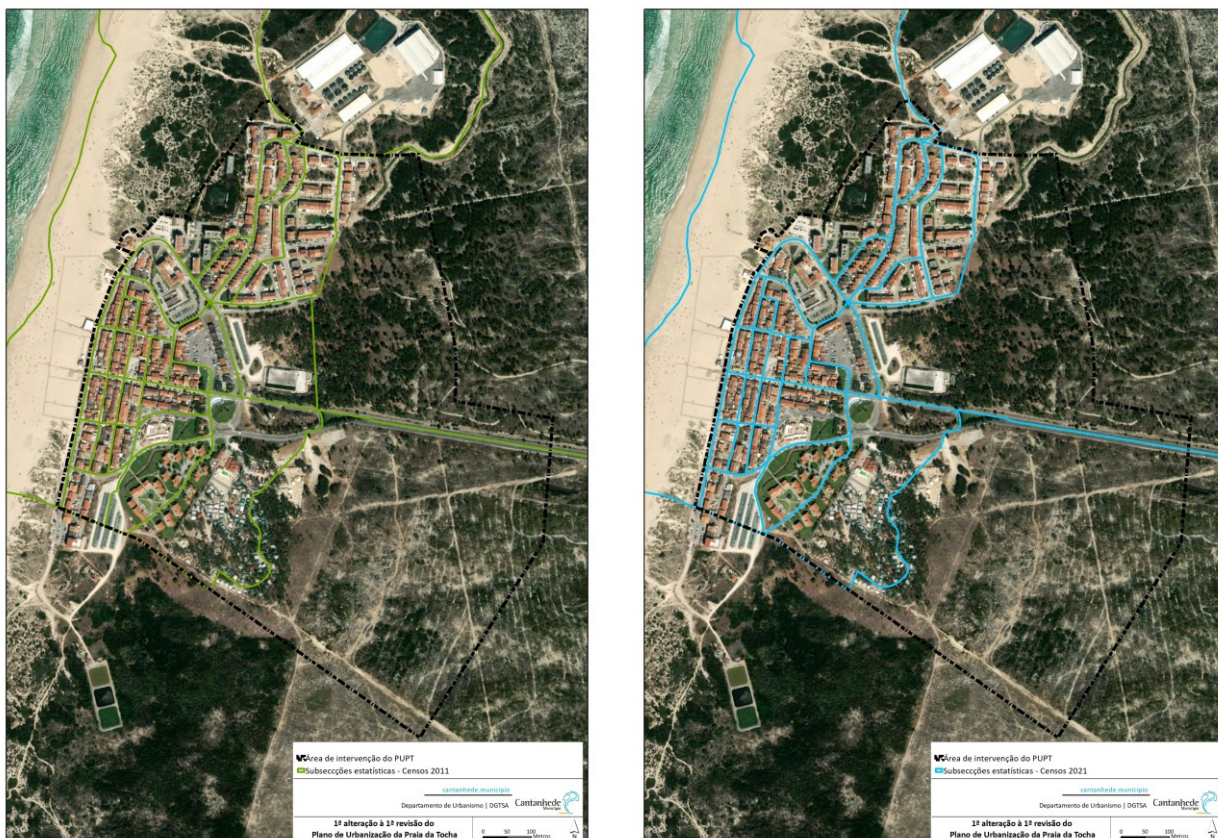


Figura 16. Subsecções estatísticas da Praia da Tocha – Censos 2011 e 2021

Fonte: INE, BGRI

À data dos Censos de 2021, o concelho de Cantanhede tinha 34.217 residentes, o que corresponde a um decréscimo populacional de 6,5% em relação ao anterior período censitário. Na freguesia da Tocha, em 2021, a população residente era de 3.709 indivíduos, tendo registado também uma perda populacional de cerca de 7% em relação a 2011. No que diz respeito à estrutura etária, a freguesia apresenta uma população envelhecida. O índice de envelhecimento na freguesia da Tocha, em 2021, é de 269,8, próximo daquele registado no concelho (267,8).

No entanto, quando se analisa apenas o aglomerado da Praia da Tocha, verifica-se uma dinâmica distinta, uma vez que houve um aumento da população residente de quase 60% na última década. Enquanto, em 2011, a Praia da Tocha contava com 295 indivíduos residentes, em 2021, estes correspondiam a 465 pessoas (Tabela 8). Destaca-se ainda uma estrutura etária jovem, com um índice de envelhecimento de 32,7, significativamente inferior ao que se regista no concelho e noutras escalas e análise.

Tabela 8. População residente¹ (2011 e 2021)

Unidade territorial	2011	2021						Variação 2011 - 2021
	Total	Total	0-14 anos	15-24 anos	25-65 anos	> 65 anos	Índice de envelheci- mento	
Portugal (NUTS I)	10.562.178	10.344.802	1.331.396	1.088.333	5.500.951	2.424.122	182,1	-2,1
Região Centro (NUTS II)	2.327.755	2.227.567	263.438	220.605	1.141.267	602.257	228,6	-4,3
Região de Coimbra (NUTS III)	460.139	436.929	49.654	41.499	224.654	121.122	243,9	-5
Cantanhede	36.595	34.217	3.874	3.159	16.810	10.374	267,8	-6,5
Tocha	3.992	3.709	410	289	1.904	1.106	269,8	-7,1
<i>Praia da Tocha</i>	<i>295</i>	<i>465</i>	<i>101</i>	<i>35</i>	<i>296</i>	<i>33</i>	<i>32,7</i>	<i>57,6</i>

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

Em 2021, no concelho de Cantanhede existiam 13.740 agregados domésticos² (a maioria privados), dos quais 11,1% residem na freguesia da Tocha (1.523 agregados). No que se refere à dimensão, a maioria dos agregados privados de Cantanhede (13.724) são compostos por duas pessoas (35,6%) ou uma pessoa (23,7%), situação que também se verifica na freguesia da Tocha (34,4% dos agregados domésticos com 2 pessoas e 25,9% com 1 pessoa) e é uma realidade transversal a outras escalas de análise (a nível da Região de Coimbra, Região Centro e a nível nacional). Em termos de evolução, entre 2011 e 2021, no concelho existiu um decréscimo de 0,6%, enquanto na freguesia da Tocha se verificou um aumento de 1% no número de agregados. **No aglomerado da Praia da Tocha, esse acréscimo foi mais expressivo, correspondendo a cerca de 68%** (121 agregados, em 2011, face a 203 agregados em 2021).

Tabela 9. Agregados domésticos (2011 e 2021)

Unidade territorial	2011			2021			Variação 2011 -2021
	Total	Agregado doméstico privado	Agregado institucional	Total	Agregado doméstico privado	Agregado institucional	
	N.º						%
Portugal (NUTS I)	4.048.559	4.043.726	4.833	4.155.144	4.149.668	5.476	2,6
Região Centro (NUTS II)	906.247	904.770	1.477	911.103	909.425	1.678	0,5
Região de Coimbra (NUTS III)	180.741	180.474	267	180.802	180.483	319	0,0
Cantanhede	13.827	13.811	16	13.740	13.724	16	-0,6
Tocha	1.508	1.504	4	1.523	1.519	4	1,0
<i>Praia da Tocha</i>	<i>121</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>203</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>67,8</i>

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

¹ Conjunto de pessoas que, independentemente de estarem presentes ou ausentes num determinado alojamento no momento de observação, viveram no seu local de residência habitual por um período contínuo de, pelo menos, 12 meses anteriores ao momento de observação, ou que chegaram ao seu local de residência habitual durante o período correspondente aos 12 meses anteriores ao momento de observação, com a intenção de aí permanecer por um período mínimo de um ano.

² Agregado doméstico privado: Conjunto de pessoas que tem a residência habitual no alojamento familiar ou a pessoa independente que ocupa um alojamento familiar | Agregado doméstico institucional: Conjunto de pessoas residentes num alojamento coletivo que, independentemente da relação de parentesco entre si, são beneficiárias de uma instituição e governadas por uma entidade interna ou externa ao grupo de pessoas.

4.3 Dinâmica urbanística

4.3.1 Evolução do aglomerado e estrutura do povoamento / funcional

A Praia da Tocha surgiu como núcleo piscatório (na primeira metade do século XIX) constituído por palheiros, construções de madeira, segundo a técnica palafítica, assentes em estacas para permitir a passagem da areia e a circulação das águas durante as marés. Inicialmente, os palheiros correspondiam a habitações temporárias dos pescadores e a arrecadações do material de pesca.

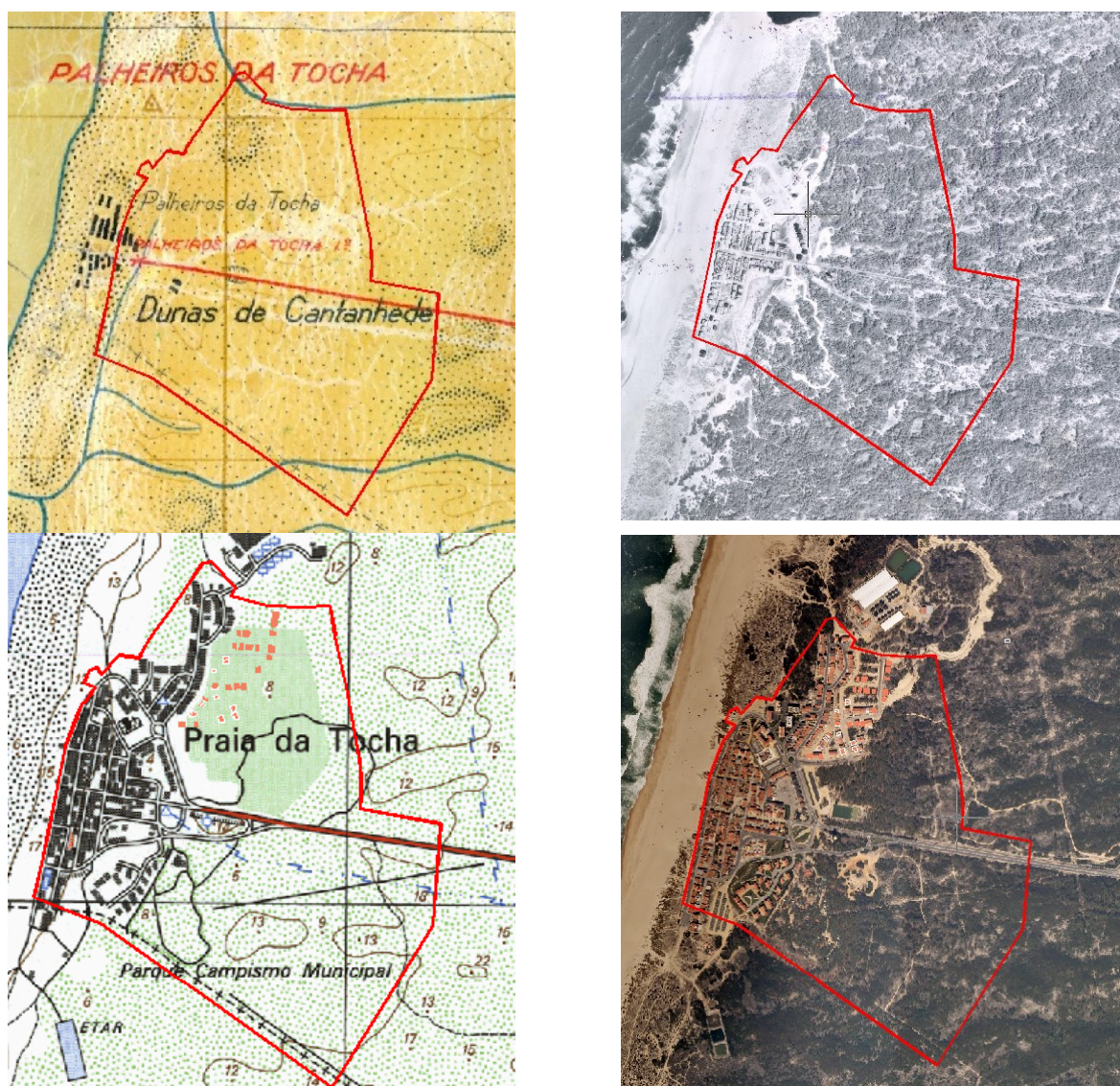


Figura 17. Evolução do núcleo piscatório de Palheiros da Tocha / consolidação do aglomerado urbano

Fonte: Carta militar 1/25.000, 1940; fotografia aérea, maio de 1982; carta militar 1/25.000, 2000; fotografia aérea, 2005 (limite do PUPT em vigor)

Enquanto os primeiros registos colocam as construções junto à linha de praia, nos anos 60 dá-se início à configuração do povoado, com a definição de alguns arruamentos e o recuo da ocupação. Da comparação entre a cartografia de 1940 e a fotografia aérea de 1982, realça-se o facto do aglomerado de construções palafíticas sobre a praia ter desaparecido do seu local original, vindo a desenvolver-se mais para nascente, mas mantendo a mesma estrutura de povoamento reticular.



Figura 18. Construções tradicionais

A evolução do aglomerado primitivo resultou numa estrutura organizada segundo uma rede poligonal, em malha/retícula. O modelo reticulado assenta numa estrutura (viária) ortogonal que define quarteirões, mais ou menos regulares. Esta estrutura, característica deste aglomerado costeiro, assenta em dois eixos principais – um paralelo à linha costeira (Avenida Dr. Silva Pereira) e outro transversal (Rua dos Pescadores de Nossa Senhora da Tocha), nos quais se verifica a concentração de comércio, restauração, etc.



Figura 19. Eixos estruturantes do povoamento

A expansão do aglomerado tem sido contida e planeada, de acordo com o traçado inicial, através da execução de diversos instrumentos de planeamento urbanístico (Plano Geral de Urbanização da Praia da Tocha, Plano Parcial de Urbanização da Praia da Tocha – Expansão Norte e Plano de Pormenor de Alteração ao Plano Parcial de Urbanização da Praia da Tocha – Expansão Norte; entretanto revogados uma vez que já se encontram concretizados).

No que diz respeito à volumetria, a maioria dos edifícios do aglomerado apresenta 1 ou 2 pisos (em 2021, estes correspondiam a cerca de 49,4% do total). Face à pressão urbanística, houve necessidade de encontrar soluções para a ocupação mais recente, de forma a otimizar a utilização do recurso solo. Assim, embora a principal unidade de ocupação seja a habitação unifamiliar com 2 pisos, a norte optou-se por uma ocupação mais densa, com construções à face do arruamento, de frentes mais reduzidas e com alguns prédios de habitação plurifamiliar. Por outro lado, a sul a opção passou pela recriação das construções de características palafíticas, com espaços livres envolventes, públicos e ajardinados (Figura 20). As construções em altura também se caracterizam por apresentarem, na sua envolvente, um especial cuidado nos arranjos exteriores.



Figura 20. Construções de características palafíticas na expansão sul

A evolução recente é marcada por um aumento significativo do número de edifícios e de alojamentos na Praia da Tocha, em comparação com outros territórios / em termos proporcionais (Tabela 10).

No concelho de Cantanhede, em 2021, existiam 18.776 edifícios, dos quais 12,9% / 2.415 edifícios se localizam na freguesia da Tocha, valores que traduzem um crescimento pouco significativo do parque edificado (0,4% no concelho e 0,6% na freguesia da Tocha), em linha com o que ocorreu também à escala nacional e da Região Centro (com 0,8% e 0,4%, respetivamente). **No entanto, quando se analisa o aglomerado da Praia da Tocha verifica-se uma dinâmica distinta, com um aumento de 8% do parque edificado**, ou seja, 621 edifícios em 2021, face a 575 em 2011.

Quanto à época de construção, a maioria dos edifícios do concelho foi construída nos períodos entre 1946-1980 e 1981 e 2000, com 42,5% e 30,2%, respetivamente. Também na freguesia da Tocha, estes períodos correspondem às fases de maior crescimento do parque edificado, com cerca de 68% dos edifícios construídos neste período. No caso do aglomerado da Praia da Tocha, o desenvolvimento do edificado é mais tardio, com 43% dos edifícios construídos entre 1981 e 2000 e cerca de 30% construídos entre 2001 e 2010.

Tabela 10. Edifícios, por época de construção (2011 e 2021)

Unidade territorial	2011	2021						Variação 2011 - 2021
	Total	Total	Antes 1945	1945- 1980	1981 - 2000	2001 - 2010	2011 - 2021	
	N.º							%
Portugal (NUTS I)	3.544.389	3.573.416	451.771	1.342.535	1.138.816	529.510	110.784	0,8
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	1.116.787	137.331	445.535	345.109	159.006	29.806	0,4
Região de Coimbra (NUTS III)	204.107	202.441	27.632	82.170	60.498	27.386	4.755	-0,8
Cantanhede	18.695	18.776	1.733	7.978	5.679	2.780	606	0,4
Tocha	2.401	2.415	283	935	715	405	77	0,6
<i>Praia da Tocha</i>	<i>575</i>	<i>621</i>	<i>3</i>	<i>134</i>	<i>267</i>	<i>183</i>	<i>34</i>	<i>8,0</i>

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

No que diz respeito à tipologia (Tabela 11), a maioria dos edifícios clássicos do concelho foram construídos estruturalmente para possuir um ou dois alojamentos familiares (97,9%), situação que também se verifica na freguesia da Tocha (95,5%) e no aglomerado da Praia da Tocha (89,2%).

Tabela 11. Edifícios, por tipos de edifício clássico (2011 e 2021)

Unidade territorial	Total		Edifício clássico, construído estruturalmente para possuir 1 ou 2 alojamentos familiares		Edifício clássico, construído estruturalmente para possuir 3 ou mais alojamentos familiares		Edifício clássico de outro tipo	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
	N.º							
Portugal (NUTS I)	3.544.389	3.573.416	3.219.791	3.249.626	283.879	288.139	40.719	35.651
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	1.116.787	1.052.998	1.056.985	47.372	48.990	11.582	10.812
Região de Coimbra (NUTS III)	204.107	202.441	191.807	189.859	10.366	10.808	1.934	1.774
Cantanhede	18.695	18.776	18.358	18.376	302	358	35	42
Tocha	2.401	2.415	2.314	2.306	76	99	11	10
<i>Praia da Tocha</i>	<i>575</i>	<i>621</i>	<i>536</i>	<i>554</i>	<i>37</i>	<i>66</i>	<i>2</i>	<i>1</i>

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

Também nos alojamentos existe um aumento, entre 2011 e 2021, em todas as escalas de análise (Tabela 12). No concelho de Cantanhede esse acréscimo corresponde a 5,2% (superior ao que ocorre noutras escalas, como a Região de Coimbra, onde se verificou uma variação de 2,2%) e na freguesia da Tocha corresponde a 5%. **Na Praia da Tocha, passa-se de 911 alojamentos, em 2011, para 1.079 em 2021, um crescimento de 18,8%, significativamente superior à média do concelho.**

Tabela 12. Alojamentos, por tipo (2011 e 2021)

Unidade territorial	Total		Alojamentos familiares		Clássicos		Não clássicos		Alojamentos coletivos		Variação 2011-2021
	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	
	N.º										%
Portugal (NUTS I)	5.878.756	5.981.485	5.866.152	5.974.697	5.859.540	5.970.655	6.612	4.042	12.604	6.788	1,7
Região Centro (NUTS II)	1.448.644	1.473.385	1.445.343	1.471.379	1.443.886	1.470.411	1.457	968	3.301	2.006	1,2
Região de Coimbra (NUTS III)	281.459	284.782	280.891	284.412	280.690	284.288	201	124	568	370	2,3
Cantanhede	20.569	21.045	20.542	21.028	20.523	21.008	19	20	27	17	5,2
Tocha	2.919	3.063	2.907	3.058	2.905	3.058	2	0	12	5	5,0
<i>Praia da Tocha</i>	<i>911</i>	<i>1.079</i>	<i>910</i>	<i>1.078</i>	<i>910</i>	<i>-</i>	<i>0</i>	<i>-</i>	<i>1</i>	<i>-</i>	<i>18,8</i>

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

No que se refere à forma de ocupação dos alojamentos familiares clássicos, no concelho de Cantanhede cerca de 65% correspondem a residência habitual, 21% a residência secundária e cerca de 13% dos alojamentos encontram-se vagos (Tabela 13).

Tabela 13. Alojamentos familiares clássicos, por forma de ocupação (2011 e 2021)

Unidade territorial	Total		Residência habitual		Residência secundária		Vagos	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
	N.º							
Portugal (NUTS I)	5.859.540	5.970.655	3.991.112	4.143.043	1.133.300	1.104.398	735.128	723.214
Região Centro (NUTS II)	1.443.886	1.470.411	893.857	907.964	353.055	350.135	196.974	212.312
Região de Coimbra (NUTS III)	280.690	284.288	177.940	180.286	61.872	57.976	40.878	46.026
Cantanhede	20.523	21.008	13.584	13.700	4.050	4.496	2.889	2.812
Tocha	2.905	3.058	1.484	1.515	1.080	1.178	341	365
Praia da Tocha	910	1.078	120	199	767	- *	23	- *

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

(*) à escala da subsecção este indicador aparece em conjunto – 879 alojamentos familiares clássicos de residência secundária e vagos – pelo que não é possível aferir a proporção de cada estado de ocupação

Na freguesia da Tocha verifica-se uma maior proporção de alojamentos familiares clássicos de residência secundária (39%). Em termos de evolução, nesta freguesia verifica-se um aumento significativo dos alojamentos familiares clássicos de residência secundária e vagos (9,1% e 7%, respetivamente). Na Praia da Tocha, em 2021, 18,5% dos alojamentos familiares clássicos correspondiam a residência habitual (um acréscimo de 65,8% em relação ao 2011). Embora não existam dados desagregados sobre os alojamentos de residência secundária e vagos em 2021, tendo em conta que, em 2011, existiam apenas 23 alojamentos familiares vagos (2,5% do total) e que se verificou um aumento da população residente e dos alojamentos de residência principal, é expetável que a proporção de alojamentos vagos se mantenha baixa.

Tabela 14. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual, por regime de ocupação (2011 e 2021)

Unidade territorial	Total		Proprietário ou co-proprietário		Arrendatário ou subarrendatário		Outras situações	
	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021
	N.º							
Portugal (NUTS I)	3.991.112	4.142.581	2.923.271	2.900.093	794.465	922.810	273.376	319.678
Região Centro (NUTS II)	893.857	907.883	727.091	701.937	111.946	143.234	54.820	62.712
Região de Coimbra (NUTS III)	177.940	180.264	143.482	139.070	23.402	29.221	11.056	11.973
Cantanhede	13.584	13.698	11.783	11.410	999	1.349	802	939
Tocha	1.484	1.514	1.223	1.214	141	154	120	146
Praia da Tocha	120	199	66	112	15	26	43	61

Fonte: INE, Censos de 2011 e 2021

Quanto ao regime de ocupação (Tabela 14), a maioria dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual encontram-se ocupados pelos proprietários ou coproprietários, quer a nível do concelho quer na freguesia da Tocha (cerca de 80%), enquanto a ocupação por arrendatários ou subarrendatários corresponde apenas a cerca de 10%. Na Praia da Tocha, cerca de 56% dos alojamentos familiares clássicos encontravam-se ocupados pelo proprietário ou coproprietário e apenas cerca de 13% correspondiam a arrendamento.

Em suma, este núcleo, que, em períodos anteriores, teve um grande desenvolvimento ligado ao turismo sazonal e, por isso, com grande expressão da residência secundária, na última década, tem vindo a registar alterações quanto à forma e regime de ocupação. Do ponto de vista funcional, o aglomerado urbano da Praia da Tocha apresenta múltiplas funções – habitação (residência habitual e secundária), comércio e serviços – e encontra-se dotado de diversos equipamentos que suportam quer as vivências da população residente, quer da sazonal (capela, mercado, parques infantis, complexo desportivo, núcleo de arte xávega e centro de interpretação da arte xávega, biblioteca de praia, parque de campismo...).

4.3.2 Nível de execução do PUPT 2013 e dinâmica edificatória recente

A área do Plano de Urbanização da Praia da Tocha (2013), atualmente em vigor, abrange 79,60 ha, dos quais 57,82 ha correspondem a Solo Urbano – urbanizado, urbanizável e espaços-canais – e 21,78 ha correspondem a Solo Rural – espaço florestal, parque de campismo e caravanismo, estacionamento e espaço natural (Tabela 15).

Tabela 15. Classificação do solo do PUPT2013 e ocupação

Classificação do solo		Área delimitada	Área ocupada	
		ha	ha	%
Solo urbano	Urbanizado	20,7	19,7	95
	Urbanizável	29,2	6,2	21
Espaços-canais		7,9	5,4	68
Solo rural		21,8	13,1	60
Total		79,6	44,3	

No que se refere à **ocupação do solo** por habitação, comércio/serviços, equipamentos e outras infraestruturas que atualmente conferem uma utilização efetiva do solo, **dos 20,7 ha de solo urbanizado, 19,7 ha encontram-se ocupados (95%)**. As áreas desocupadas correspondem a um lote destinado a estabelecimento hoteleiro, integrado loteamento com o alvará nº 2/2001, uma vez que não foram recebidas propostas no âmbito de venda em hasta pública, bem como parte das áreas urbanizáveis, que não era possível ocupar por se encontrarem abrangidas pela condicionante do Regime Florestal Parcial (Figura 21), tal como estava publicado em 2022, à data de início do procedimento de alteração do PUPT, antes da correção levada a cabo posteriormente (comunicação final do ICNF em novembro de 2024 e publicação online na página do ICNF/REFLOA).

Para além dessas áreas não ocupadas, existem algumas pequenas parcelas vazias (14, com uma área total 0,35ha) no interior da malha urbana consolidada, uma vez que estão sujeitas às restrições do POC-OMG, que não permite edificação nova na Faixa de Salvaguarda a Erosão Costeira em Litoral Baixo e Arenoso Nível I.

Os solos urbanizáveis, que se destinavam a colmatar o tecido urbano existente, bem como a possibilitar a expansão urbana do aglomerado, à data, ficaram com a sua ocupação condicionada pela existência do Regime Florestal Parcial. **Dos 29,2 ha de solo urbanizável, 15,3 ha encontram-se sujeitos ao Regime Florestal, ou seja, não é possível ocupar 52,2% da área.** Por isso, quando se verifica a **proporção da área ocupada em relação ao total da área incluída na classe de solo urbanizável, esta corresponde a 21%**; mas quando se estabelece essa comparação com a **área livre de condicionantes e que efetivamente se pode urbanizar (14 ha), foram ocupados cerca de 45% (6 ha).**

No que diz respeito aos espaços canais, encontram-se ocupados 5,4 ha dos 7,9 ha delimitados no PUPT2013, que correspondem 68% do total. As áreas não concretizadas correspondem às vias estruturantes previstas para desenvolvimento dos espaços urbanizáveis.

No solo rural, não foram concretizados o Espaço Turístico – Parque de Campismo e Caravanismo previsto nem o Estacionamento adjacente. A restante área, nas categorias de Espaço Natural e Espaço Florestal, tem a ocupação / uso para o que estava destinada, sendo que esta última corresponde à faixa de gestão de combustível.

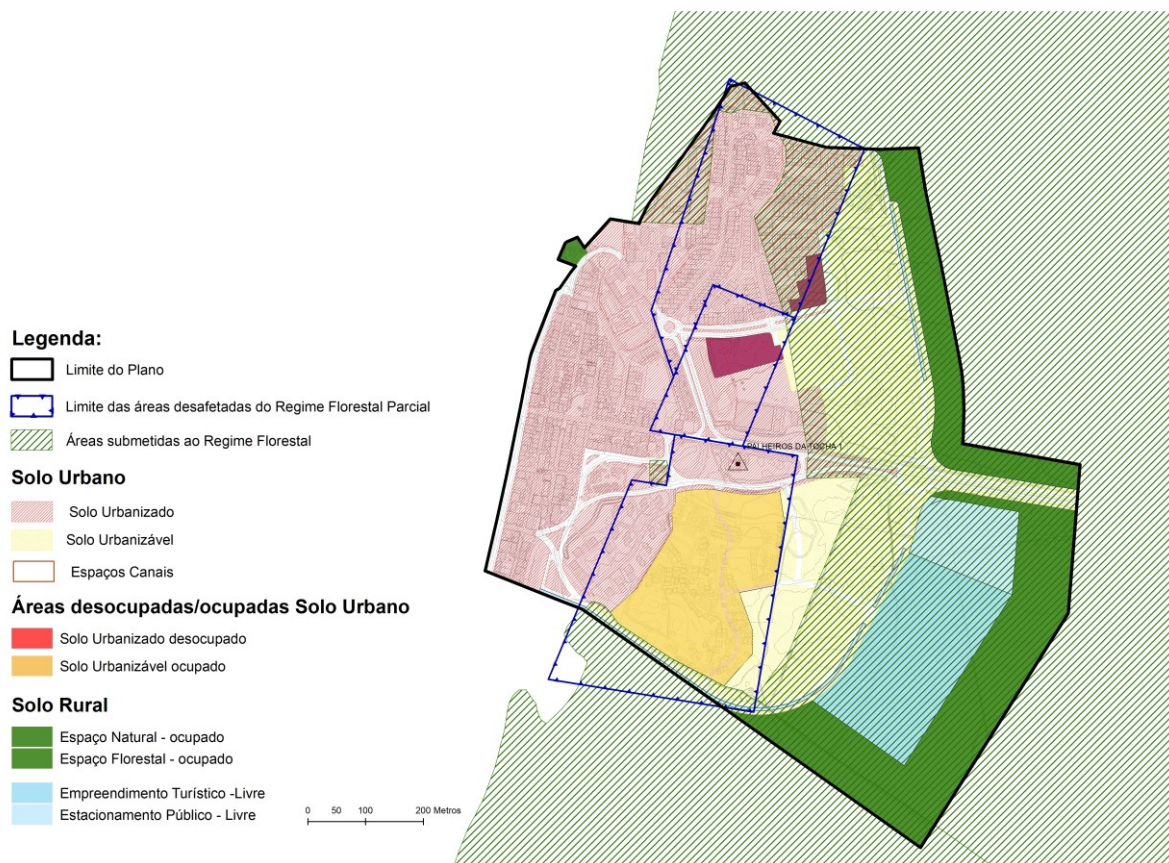


Figura 21. Ocupação da área do PUPT2013 nas várias categorias de solo e REFLOA (antes da correção, tal como estava publicado em 2022, à data do início do procedimento de alteração do PUPT)

Em suma, a análise área de intervenção do PUPT2013 permite concluir que o Solo Urbano na subcategoria de Solo Urbanizado está bastante consolidado, com 95% de ocupação; e que Solo Urbano na subcategoria de Solo Urbanizável, na parte não sujeita a condicionantes do Regime Florestal, também apresenta um grau de ocupação bastante significativo (45%).

O principal impulsionador da ocupação, além do núcleo consolidado (Espaço Central) e dos Espaços Urbanos Residenciais contíguos àquele, foi um loteamento de iniciativa municipal na zona norte, que se encontra ocupado

quase na sua totalidade, restando apenas por ocupar um lote destinado a estabelecimento hoteleiro (anteriormente referido). Toda a área daquele loteamento afeta à função habitacional encontra-se ocupada.

Numa breve análise à dinâmica edificatória na Praia da Tocha, sustentada nos dados relativos aos alvarás de construção emitidos entre 2013 (ano de aprovação da revisão do PUPT) e 2023 (até 22 de setembro), verifica-se que, neste período, foram emitidos 50 alvarás de construção, dos quais a maioria corresponde a habitação (48 alvarás cujo tipo de prédio/finalidade era habitação; apenas um misto – habitação e comércio; e um destinado a apoio de praia).

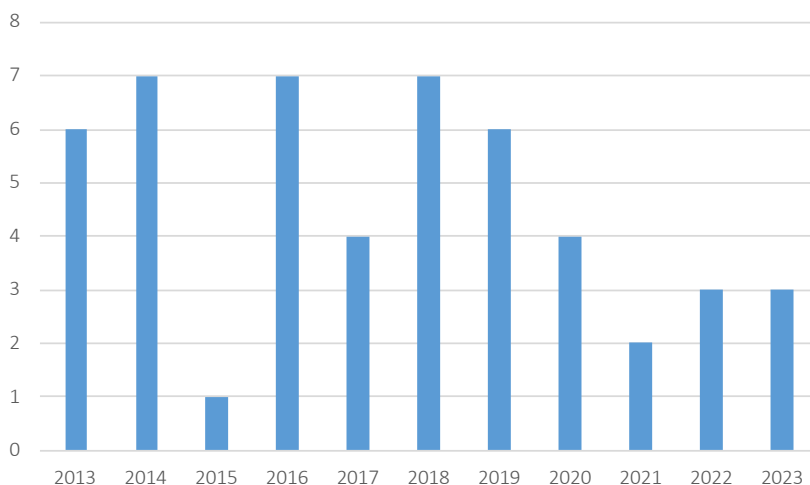


Figura 22. Evolução do número de alvarás de construção emitidos na Praia da Tocha, entre 2013 e 2023 (22 de setembro)

Fonte: Município de Cantanhede, SPO

Assim, no solo urbanizado, de forma geral, verifica-se a indisponibilidade de solo livre para a acolher a função habitacional e outros usos complementares necessários à prossecução dos objetivos de desenvolvimento económico e social pretendido para o aglomerado.

4.4 Dinâmica económica

4.4.1 Turismo

O aglomerado urbano da Praia da Tocha destaca-se pela função económica que desempenha, sobretudo pela ligação ao mar – pesca / arte xávega e turismo. O presente subcapítulo foca-se neste último aspeto (com uma breve contextualização a escalas superiores), tendo presente a sua importância para o desenvolvimento económico do território, para além do ponto de vista urbanístico, conforme apresentado anteriormente.

O setor do turismo é uma atividade económica fundamental para a geração de riqueza e emprego em Portugal e assume uma grande relevância também à escala concelhia e local.

Entre 2017 e 2023, Portugal registou um aumento da capacidade turística instalada, nomeadamente no que diz respeito ao número de estabelecimentos hoteleiros (31,5%) e capacidade de alojamento nos estabelecimentos de alojamento turístico (18,8%) (Tabela 16). Em 2023, existiam 300 estabelecimentos de alojamento turístico na Região de Coimbra, dos quais apenas 5 (1,7%) se localizam no concelho de Cantanhede. Estes alojamentos apresentavam uma capacidade de alojamento³ de 13.222 indivíduos na Região de Coimbra, dos quais 311 correspondiam ao concelho de Cantanhede (2,4%). No que diz respeito à procura, os estabelecimentos de alojamento turístico da Região de Coimbra registaram 1.578.181 de dormidas, das quais 39.937 ocorreram no concelho (2,5%).

Tabela 16. Capacidade turística instalada e procura, 2017-2023

Unidade territorial	Indicadores	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Portugal	Estabelecimentos de alojamento turístico	5.840	6.868	6.833	5.183	6.271	7.095	7.681
	Capacidade de alojamento	402.832	423.152	443.157	344.757	404.857	457.818	478.552
	Dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico	65.385.210	67.662.103	70.158.964	25.798.299	37.332.422	69.694.791	77.179.150
Região Centro (NUTS II)	Estabelecimentos de alojamento turístico	1.079	1.175	1.365	1.124	1.323	1.461	1.554
	Capacidade de alojamento	58.418	60.646	63.673	53.697	60.055	65.232	68.644
	Dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico	6.764.282	6.777.827	7.134.863	3.362.011	4.452.462	7.117.656	7.942.254
Região de Coimbra (NUTS III)	Estabelecimentos de alojamento turístico	204	221	249	222	256	280	300
	Capacidade de alojamento	11.319	11.708	12.045	10.802	12.189	12.714	13.222
	Dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico	1.428.524	1.517.841	1.536.903	715.767	938.655	1.482.057	1.578.181
Cantanhede	Estabelecimentos de alojamento turístico	5	5	5	4	4	4	5
	Capacidade de alojamento	248	254	297	295	299	299	311
	Dormidas nos estabelecimentos de alojamento turístico	32.315	36.004	34.002	14.921	20.803	33.569	39.937

Fonte: INE, Inquérito à permanência de hóspedes na hotelaria e outros alojamentos

³ Número máximo de indivíduos que os estabelecimentos podem alojar num determinado momento ou período, sendo este determinado através do número de camas existentes e considerando como duas as camas de casal.

Em 2023, verifica-se que foi retomada a trajetória de crescimento do setor do turismo, após o impacto da pandemia em 2020 e 2021. Assim, é essencial promover a qualificação da oferta turística e desenvolver produtos turísticos diferenciadores que contribuam para relançar a atratividade do território e impulsionar a economia local.

Analisando o caso específico da Praia da Tocha, no que se refere a atividades económicas ligadas ao turismo, neste território localizam-se 30% dos alojamentos locais do concelho (Tabela 17), inscritos no Registo Nacional de Turismo (RNT) e um empreendimento turístico (Parque de Campismo Municipal), para além dos estabelecimentos de restauração e comércio de proximidade que contribuem para a dinâmica económica do aglomerado.

Tabela 17. Alojamento local no concelho de Cantanhede, 2024

Unidade territorial	Alojamento local	Camas	Utentes	Quartos
	N.º			
Cantanhede (concelho)	27	110	177	77
Praia da Tocha	8	33	49	19

Fonte: Turismo de Portugal, RNT (disponível em: <https://rnt.turismodeportugal.pt/RNT/default.aspx>)

A área de intervenção do PUPT agrega diversos dos ativos estratégicos diferenciadores identificado na ET2027 (cuja síntese se encontra no capítulo 3 do presente documento), nomeadamente clima e luz, história, mar, natureza. Assim, a estratégia territorial preconizada pelo Plano preconiza o desenvolvimento turístico deste núcleo, partindo dos recursos endógenos e do reconhecimento do território para atividades relacionadas com o mar.

A Praia da Tocha, reconhecida pela sua qualidade ambiental e condições de acessibilidade (galardão “Bandeira Azul” e “Praia Acessível – Praia para Todos!”) tem uma forte procura turística que não se esgota na época balnear / verão, uma vez que apresenta condições de excelência para a prática de surf, o que contribui para a afluência de visitantes ao longo de todo o ano. A iniciativa “Surf no crowd”⁴, promovida pela Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, tem contribuído para promover a Praia da Tocha, em conjunto com a Praia de Mira, Quiaios e Figueira da Foz, como destinos com condições únicas para a prática de surf e praias de relevante notoriedade nacional e internacional. *“Nos últimos anos, emergiu um fenómeno particular associado à prática do surf, o que conferiu uma nova oportunidade para o setor do turismo na Região de Coimbra, através da reinvenção e expansão da atratividade das zonas balneares, nomeadamente das que oferecem condições para a prática desta atividade. Além disso, dada a relevância do surf na região, salienta-se o crescimento da oferta de escolas, clubes e associações de surf, assim como de lojas exclusivas e de unidades de alojamento especializadas nesta modalidade.”*

Ainda no que diz respeito à economia do mar, em alinhamento com Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT), a CIM Região de Coimbra, em conjunto com os Municípios que integram a sua faixa litoral (entre os quais Cantanhede), tem como objetivo constituir um polo tecnológico e empresarial ligado ao Mar – um Hub Azul⁵ - que potencie a criação de valor no território, envolvendo entidades da área científica e tecnológica, assim como os agentes públicos e privados.

Perante o exposto, é exetável que, nos próximos anos, se continue a verificar uma forte procura de habitação na Praia da Tocha, bem como de equipamentos / serviços de apoio às atividades económicas, em particular o turismo.

⁴ Informação disponível em: <https://surfnocrowd.pt/>

⁵ Informação disponível em: <https://www.cim-regiaodecoimbra.pt/secretario-de-estado-do-mar-compromete-se-a-criar-hub-azul-na-regiao-de-coimbra/>

5 Proposta de alteração ao Plano de Urbanização da Praia da Tocha

5.1 Fundamentação da necessidade de alteração

Tal como exposto no capítulo 2.1, a presente alteração assenta nos seguintes objetivos e fundamentos:

- **Proceder à adequação da classificação e qualificação do solo:** obrigatoriedade legal decorrente do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na sua redação atual). Esta classificação do solo rege-se pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional) e tem em consideração a especificidade da área de intervenção do PU e o estado do ordenamento do território municipal.
- **Rever o programa de execução do PUPT:** à adequação da classificação do solo está subjacente também a definição de um quadro programático adequado às condições atuais do território e à visão estratégica / cenário prospetivo para o mesmo
- **Introduzir alterações no Regulamento do PUPT:** em consequência da adequação da classificação e qualificação do solo segundo as atuais disposições da LBGPPSOTU e RJIGT (com a adequação das terminologias e definições) mas também da necessidade de ajustar algumas regras deste instrumento à realidade e desafios da gestão urbanística e de adequar as normas em consonância com os demais IGT municipais.

No que se refere à área de intervenção do Plano, tendo presente o enquadramento da LBGPPSOTU, RJIGT e os critérios definidos no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, para a classificação do solo, ajustou-se o perímetro do Plano, que passou de 79,6 ha para 49,4 ha (uma redução de 37,9% em relação ao perímetro em vigor). A proposta de zonamento (que se apresenta com mais detalhe no ponto 5.3) assenta nos seguintes fundamentos:

- Núcleo urbano consolidado, com forte procura turística e habitacional, na última década
- Inexistência de solo urbano disponível para responder à procura / necessidades atuais e que se perspetivam a curto / médio prazo no domínio da habitação e turismo, que torna essencial a colmatação da malha urbana
- Necessidade de criar uma via estruturante que permita o acesso à unidade industrial existente a norte do aglomerado, de forma a reduzir o impacto do trânsito de veículos pesados em áreas residenciais, prevista no PDM em vigor (fora da área de intervenção do PUPT – a este).

5.2 Estratégia de desenvolvimento territorial

A estratégia de desenvolvimento territorial preconizada assentou nas seguintes premissas:

- A estratégia proposta aponta no sentido de incentivar a requalificação do edificado - em particular de elementos de elevado valor patrimonial e identitário, bem como de espaços públicos, uma opção que, posteriormente, se pretende reafirmar e consolidar com o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Praia da Tocha;
- São integradas diversas componentes que visam dar continuidade ao reconhecimento da Praia da Tocha como polo turístico de excelência e reforçar a atratividade do território por via do aumento da oferta de serviços de apoio disponíveis (alojamento turístico, equipamentos culturais, etc.);
- A qualidade da paisagem natural e cultural é fundamental para o desenvolvimento sustentável e harmonioso dos territórios e para qualidade de vida dos cidadãos, tendo sido integrada no ordenamento do território preconizado pelo presente IGT;
- A sustentabilidade ambiental, económica e social está subjacente a toda a estratégia e eixos de atuação, uma preocupação alinhada com diversos documentos estratégicos de nível superior (PNPOT, Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas 2020, Estratégia Turismo 2027).

A 1ª revisão do PUPT, cuja aprovação foi publicada no Aviso n.º 5495/2013, de 23 de abril, visou ordenar o território e qualificá-lo, tendo por base premissas de desenvolvimento sustentável e de aproveitamento das suas potencialidades endógenas. Neste processo, foram consideradas as seguintes dimensões:

- Requalificação urbana, reorganização da estrutura viária, reforço do nível de infraestruturação
- Promoção de uma política de ordenamento do território sustentável
- Reforço da atratividade concelhia, em particular de um polo turístico de qualidade e excelência regional
- Proteção e valorização do património natural/cultural, paisagístico e da biodiversidade
- Aumento da competitividade económica do concelho e captação de investimento empresarial e emprego

Embora se mantenha a pertinência de atuação nestes domínios e do objetivo geral do plano, face às evoluções do ponto de vista urbanístico e socioeconómico, importa visitar a estratégia de desenvolvimento e definir o quadro programático adequado à situação atual.

Perante o exposto, a estratégia de desenvolvimento territorial consubstancia-se nos seguintes eixos de atuação e objetivos gerais:

- Eixo 1: Património e habitação
 - Assegurar a conservação e integridade do património arquitetónico e urbanístico
 - Valorizar e assegurar a integração da identidade local e do património (cultural, arquitetónico e natural) nas intervenções urbanas e políticas públicas
 - Promover a reabilitação e revitalização do património arquitetónico singular
 - Contribuir para a melhoria do parque habitacional e atração de população
- Eixo 2: Turismo

- Afirmar a Praia da Tocha como destino turístico de excelência;
- Apoiar o desenvolvimento de infraestruturas turísticas e o investimento no setor.
- Eixo 3: Mobilidade
 - Melhorar a acessibilidade e mobilidade de residentes e visitantes, garantindo ligações entre diversos polos geradores de fluxos;
 - Promover a mobilidade sustentável / utilização de modos de deslocação suaves, garantindo a existência de uma rede pedonal e ciclável segura, contínua, acessível e qualificada;
 - Minimizar o impacto do automóvel no núcleo consolidado, através do ordenamento e reforço da rede viária.

Além dos objetivos enunciados, destaca-se como objetivo transversal, a promoção da sustentabilidade ambiental, em todos os eixos de atuação.

5.3 Zonamento

A área de intervenção da alteração à Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha (PUPT) com 49,4 ha, integra Solo Urbano (38,1 ha) e Solo Rústico (11,3 ha), com diversas categorias, relacionadas com a sua qualificação (Planta de Zonamento, apresentada na Figura 23), em consonância com a adequação aos critérios de classificação do solo prevista nos artigos 7º e 16º do Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto.

Para tal, foi feita uma análise global do território, com particular atenção às áreas que, no PU em vigor, correspondiam a solo urbanizável, designadamente em termos da sua ocupação, infraestruturização, coerência do aglomerado urbano e inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal. Enquanto algumas destas áreas se enquadram na classificação de solo urbano, outras, por não terem sido ocupadas, mantêm características de solo rústico. As primeiras englobam a área atualmente ocupada pelo Parque de Campismo, na zona sul. Por outro lado, na zona este, por não ter sido ocupada, ajusta-se a classificação à situação existente – solo rústico.

Perante esta análise do território, a área de intervenção do Plano passa de 79,6 ha para 49,4 ha (-30,2 ha, que correspondem a uma redução de 37,9%); o solo urbano abrange 38,1 ha (redução de 23,6%, em relação à anterior área que integrava quer solos urbanizados quer urbanizáveis); e o solo rústico abrange 11,3 ha (um decréscimo de 48,2%), conforme se resume na Tabela 18.

Tabela 18. Distribuição das classes do solo no PU em vigor (PUPT2013) e na presente proposta (PUPT2025)

		PUPT 2013	PUPT 2025
Área de intervenção do Plano (ha)		79,6 ha	49,4 ha (-30,2 ha)
Área em solo urbano (ha)	Urbanizado	29,2 ha	38,1 ha (-11,8 ha)
	Urbanizável	20,7 ha	
Área em solo rústico (ha)		21,8 ha	11,3 ha (-10,5 ha)
Área de espaços-canaís (ha)		7,9 ha	-

Como consequência dos ajustes na área de intervenção do plano e da adequação da classificação do solo, a proposta de zonamento sofre também algumas alterações, mas mantendo a visão global de organização e desenvolvimento espacial para o aglomerado.

No desenvolvimento da proposta foi feita a compatibilização com os programas territoriais, designadamente com os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e proteção de riscos:

- Regime Florestal Parcial / Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede: foi concluído o procedimento de correção dos limites, com áreas das desafetações já realizadas / publicadas em DR (em novembro de 2024, o ICNF comunicou a deliberação e publicou os limites na plataforma online – REFLOA);
- Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande: o regulamento integra todas as disposições / condicionantes decorrentes deste regime;
- Património em vias de classificação: a proposta de zonamento enquadra os Imóveis de Interesse Municipal no Espaço Central e o regulamento determina o respetivo regime de proteção e valorização.

Perante o exposto, o solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias:

- a) Espaço central (EC)
- b) Espaços habitacionais (EH)
- c) Espaços de uso especial:
 - i. Equipamentos (UEE)
 - ii. Infraestruturas (UEI)
 - iii. Turismo (UET)
- d) Espaços verdes:
 - i. Espaços verdes de proteção e enquadramento (EVPE)
 - ii. Espaços verdes de recreio e lazer (EVRL)

O solo rústico integra a seguinte categoria:

- a) Espaço natural e paisagístico (NP)

Em relação à versão apresentada na Conferência Procedimental, a presente proposta elimina a categoria de “espaço florestal”, passando essas áreas a ter a qualificação de “espaço natural e paisagístico”, atendendo às suas características biofísicas e ao facto de sobre a mesma incidir a Rede Natura 2000. Tal como exposto no artigo 21.º do Decreto Regulamentar nº 15/2015, “devem ser qualificadas como espaços naturais as áreas com maior valor natural e as zonas sujeitas a regimes de salvaguarda mais exigentes, como tal identificadas nos programas das áreas protegidas ou no programa sectorial **da Rede Natura 2000**, bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico, desde que em qualquer dos casos o seu uso dominante não seja agrícola, florestal ou de exploração de recursos geológicos. Devem também ser qualificadas como espaços naturais as zonas húmidas e **as áreas naturais descobertas ou com vegetação esparsa, incluindo praias, arribas, dunas** ou afloramentos rochosos.”

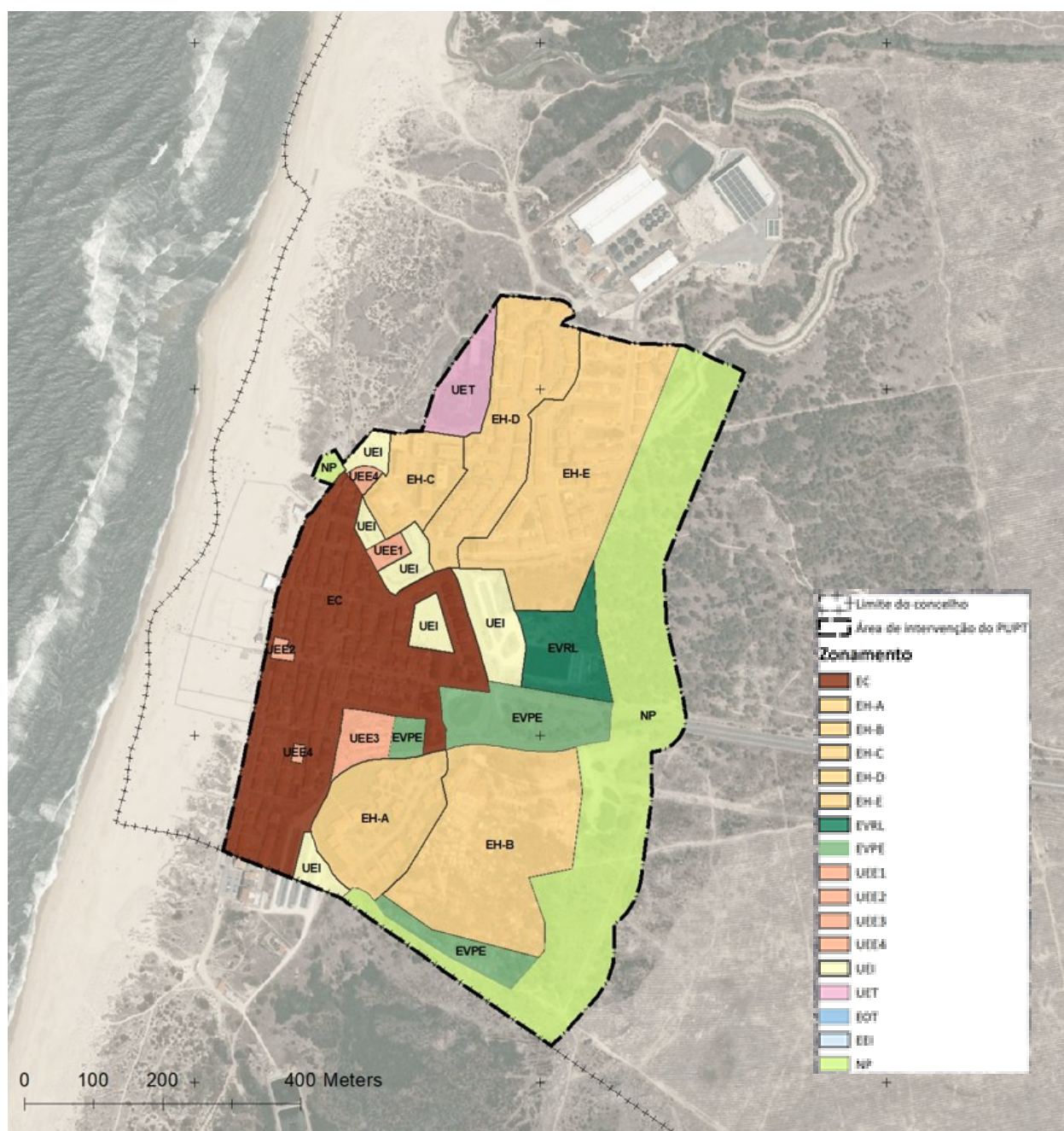


Figura 23. Proposta de Zonamento

Nas fichas seguintes, descreve-se sumariamente a classificação e qualificação adotada pelo Zonamento da presente alteração, por categoria do solo. Estas integram uma breve justificação da delimitação da área, tendo em conta a sua ocupação / situação atual e usos existentes e previstos, bem como os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

A proposta do PUPT2013 utilizava a combinação com o parâmetro *Iu* - *Índice de Utilização*, sendo que o PUPT2025 utiliza apenas o *Io* - *Índice de Ocupação* conjugado com o número de pisos. Foi ainda acrescentada à proposta o *Índice de Impermeabilização* máximo, conforme tem sido solicitado pela APA – Agência Portuguesa do Ambiente noutros processos similares (alteração do PDM; revisão do PU da Cidade de Cantanhede). Os valores propostos para cada zona encontram-se ajustados à situação existente no caso das zonas consolidadas (algumas já com maior densidade de construção) e à capacidade de aproveitamento do solo que se pretende permitir nas zonas a consolidar / desenvolver.

No que diz respeito à geometria / configuração das zonas, enquanto algumas correspondem, em traços gerais, a zonas definidas no PUPT2013 (como por exemplo, o Espaço Central, Espaços Habitacionais A, C, D, que correspondiam a solo urbanizado, nas categorias de Espaço Central, UR-A, UR-C, UR-D; ou áreas destinadas a equipamentos), outras resultam da agregação de zonas ou partes de zonas com características comuns do ponto de vista da ocupação atual (por ex. área ocupada pelo Parque de Campismo, que abrange solo urbanizável nas categorias UZR-C e parte de UZR-D, que agora se propõe que seja uma única zona – EH-B) ou da uniformização que se pretende promover, por via da colmatação da malha urbana (como é o caso do EH-E da presente proposta, que abrange quer a área que correspondia a solo urbanizado, na categoria UR-E, quer parte em solos urbanizáveis, nomeadamente parte da URZ-A e B).

O Plano em vigor integrava também os espaços-canais numa categoria de solo específica (que inclui as áreas afetas à rede viária existente e proposta, bem como à implantação das infraestruturas urbanas de desenvolvimento linear), sem lhes atribuir outros critérios de qualificação / parâmetros urbanísticos. Assim, na presente proposta as áreas anteriormente afetas aos espaços-canais foram incorporadas nas categorias que os enquadram territorialmente.

Decorrente do processo de discussão pública e das participações apresentadas, em que a maioria se pronunciava desfavoravelmente à delimitação da área do Espaço Habitacional E (EH-E) a abranger parcialmente a área onde se encontra atualmente o Parque de Merendas, incluído no Espaço Verde de Recreio e Lazer (EURL), e reconhecendo-se o valor ambiental e social do espaço em causa, cuja preservação pode ser promovida no âmbito da gestão municipal e da execução do loteamento aprovado (Alvará de Loteamento n.º 2/2001), assegurando o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a manutenção das áreas verdes que qualificam a Praia da Tocha, procede-se ao ajuste da delimitação do “Espaço Habitacional” à área estritamente coincidente com o limite do loteamento aprovado, por forma a minimizar o impacto sobre a área de lazer atualmente existente e promovendo, simultaneamente, a coerência urbanística e o equilíbrio entre o edificado e o espaço verde envolvente.

Tabela 19. Descrição sumária da categoria de solo - Espaço Central (PUPT2025)

Solo urbano	Espaço Central (EC)
Descrição	
<p>Esta zona corresponde ao núcleo central e consolidado do aglomerado urbano, com um elevado valor paisagístico, histórico, cultural e arquitetónico que se pretende salvaguardar. Neste sentido, a proposta identifica um conjunto de “Imóveis a Preservar” (na parte norte da avenida marginal e alguns exemplares dispersos no aglomerado – IIM em vias de classificação), que se considera importante conservar.</p> <p>A malha urbana apresenta-se densa, com poucos espaços vazios e lotes/parcelas de pequenas dimensões e alguns arruamentos a diferentes cotas, com remates irregulares que importa corrigir.</p> <p>O Plano contribuirá para a reabilitação e renovação urbana, no sentido de melhorar o parque imobiliário do ponto de vista construtivo e funcional, mantendo a volumetria atual.</p> <p>Nesta categoria de solo propõe-se a alteração dos parâmetros urbanísticos a adotar, nomeadamente a conjugação do Índice de Ocupação, do índice de Impermeabilização e do n.º de pisos, em detrimento do Índice de Utilização conjugado com o Índice de Ocupação e n.º de pisos. Desta forma controla-se a ocupação do solo, enquanto recurso escasso, independentemente da área bruta de construção que possa ser ocupada pelos pisos admitidos. Salvaguarda-se assim, o recurso, sem prejuízo da maximização do seu aproveitamento, enquanto área de construção admitida.</p> <p>Serão mantidos o Índice de Ocupação e o n.º de pisos previstos na versão anterior – 70% e 2 pisos. Foi ainda definido o Índice de Impermeabilização, enquanto parâmetro urbanístico a adotar, de acordo com o disposto no parecer da APA.</p>	
Utilização	Habitação, comércio, serviços, turismo e outros usos compatíveis
Área total da zona	Parâmetros urbanísticos

	Índice de ocupação	Índice de impermeabilização	Número de pisos
92.952 m ²	70%	90%	2

Tabela 20. Descrição sumária da categoria de solo - Espaços Habitacionais (PUPT2025)

Solo urbano	Espaços Habitacionais (EH-A a EH-E)			
Descrição				
<p>As áreas adjacentes ao núcleo central do aglomerado já se encontram ocupadas, sobretudo com funções habitacionais, e pretende-se manter a coerência do tecido urbano, pelo que assumem/mantêm a categoria de espaços habitacionais.</p> <p>A área qualificada como EH-B atualmente está ocupada com funções de apoio ao turismo, nomeadamente com o Parque de Campismo Municipal da Praia da Tocha. No entanto, quando terminar a concessão em vigor, poderá ser ponderada a sua deslocalização (sendo um uso compatível com o solo rústico, não se identifica, no âmbito da presente alteração, uma localização específica, que deverá ser avaliada de acordo com as necessidades) e a qualificação desta zona como área habitacional.</p> <p>Nestas categorias de solo propõe-se a alteração dos parâmetros urbanísticos a adotar, nomeadamente a conjugação do Índice de Ocupação, do índice de Impermeabilização e do n.º de pisos, em detrimento do Índice de Utilização conjugado com o Índice de Ocupação e n.º de pisos. Desta forma controla-se a ocupação do solo, enquanto recurso escasso, independentemente da área bruta de construção que possa ser ocupada pelos pisos admitidos. Salvaguarda-se assim, o recurso, sem prejuízo da maximização do seu aproveitamento.</p> <p>A presente proposta altera os Índices de Ocupação previstos na versão anterior, designadamente, o EH-A passa de 15% para 20%; o EH-B passa de 30% para 50%; o EH-C passa de 20% para 40%; o EH-D passa de 35% para 50% e o EH-E passa de 22% para 50%, mantendo-se o n.º máximo de pisos da versão anterior. Esta alteração prende-se com a escassez de solo urbano livre no aglomerado da Praia da Tocha, tentando desta forma, maximizar a utilização do solo disponível ou a reabilitar, no intuito de satisfazer as carências habitacionais e turísticas daquele aglomerado, bem como a maximização do aproveitamento do investimento realizado nas infraestruturas existentes ou a reforçar.</p> <p>Foi ainda definido o Índice de Impermeabilização, enquanto parâmetro urbanístico a adotar, de acordo com o disposto no parecer da APA.</p>				
Utilização	Habitação, comércio, serviços, turismo e outros usos compatíveis			
Espaço Habitacional	Área total da zona	Parâmetros urbanísticos		
		Índice de ocupação	Índice de impermeabilização	Número de pisos
EH-A	28 382 m²	20%	40%	2
EH-B	56 883 m²	50%	70%	2
EH-C	14 869 m²	40%	60%	4
EH-D	36 870 m²	50%	70%	2
EH-E	58 701 m²	50%	70%	2

Tabela 21. Descrição sumária da categoria de solo - Espaços de Uso Especial (PUPT2025)

Solo urbano	Espaços de Uso Especial – Equipamentos (UEE1 a UEE4) / Infraestruturas (UEI) / Turismo (UET)
Descrição	
<p>A categoria “Espaços de Uso Especial” subdivide-se de acordo com a função principal / destino do uso do solo, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaços de Uso Especial – Equipamentos: áreas destinadas a equipamentos religiosos, culturais, prestação de serviços de 	

caráter económico e parque infantis públicos.

- **Espaços de Uso Especial – Infraestruturas:** áreas que correspondem a estacionamento público (existente), distribuídos pela malha urbana do aglomerado, e visam dar resposta às necessidades de estacionamento que ocorrem nos momentos de maiores fluxos de população (sazonal). Estes parques de estacionamento públicos, com área total de 26.672 m², encontram-se localizados na proximidade de eixos viários fundamentais e têm capacidade para cerca de 1.334 lugares.
- **Espaços de Uso Especial – Turismo:** área destinada a empreendimento turísticos (proposto).

A UET diz respeito a um estabelecimento hoteleiro que já se encontrava previsto no âmbito da revisão do PUPT. Embora o investimento tenha sido iniciado, condicionamentos de ordem financeira levaram a que a obra tenha sido suspensa, com os consequentes impactos negativos, de desqualificação urbanística e da paisagem. Atualmente, a propriedade já não está na massa insolvente, tendo sido comprado por empresa que pretende dar continuidade ao investimento inicial. Assim, a presente proposta do Plano contribui para a qualificação deste espaço urbano e para o desenvolvimento territorial.

Na presente proposta foram alteradas as identificações /designações dos espaços de usos especial e foram eliminados alguns equipamentos inicialmente previstos, designadamente o equipamento educativo, o equipamento de segurança e o equipamento de saúde. Face à diminuição da área de intervenção do plano e consequentemente da possível ocupação populacional, optou-se por não prever uma localização específica associada à natureza destes equipamentos, uma vez que o Espaço Habitacional também é compatível com esta ocupação, em caso de necessidade ou intensão do município em prever estes usos.

Nesta categoria de solo propõe-se a alteração dos parâmetros urbanísticos a adotar, nomeadamente a conjugação do Índice de Ocupação, do índice de Impermeabilização e do n.º de pisos, em detrimento do Índice de Utilização conjugado com o Índice de Ocupação e n.º de pisos. Desta forma controla-se a ocupação do solo, enquanto recurso escasso, independentemente da área bruta de construção que possa ser ocupada pelos pisos admitidos. Salvaguarda-se assim, o recurso, sem prejuízo da maximização do seu aproveitamento.

A presente proposta altera os Índices de Ocupação previstos na versão anterior, designadamente, o UEE1 (anterior CR) não tinha índice de ocupação definido e que agora passa a ser de 50%; o UEE2 (anterior C) passa de 30% para 60% e o UEE3 (anterior O2) passa de 20% para 50%. O UEE4 (anterior O1) mantém os parâmetros inicialmente definidos, bem como o n.º máximo de pisos definidos para cada um dos equipamentos na versão anterior.

Estas alterações prendem-se com a escassez de solo urbano livre no aglomerado da Praia da Tocha, tentando desta forma, maximizar a utilização do solo disponível ou a reabilitar, no intuito de satisfazer as carências habitacionais, turísticas e de equipamentos daquele aglomerado, bem como a maximização do aproveitamento do investimento realizado nas infraestruturas existentes ou a reforçar.

Utilização	UEE1: Equipamento religioso existente UEE2: Equipamento cultural existente UEE3: Equipamento de prestação de serviços de caráter económico – mercado – existente UEE4: Parques infantis públicos existentes UEI: Estacionamento público existente UET: Empreendimento turístico – estabelecimento hoteleiro – proposto			
Espaços de Uso Especial	Área total da zona	Parâmetros urbanísticos		
		Índice de ocupação	Índice de impermeabilização	Número de pisos
UEE1	1.945 m ²	50%	80%	1
UEE2	802 m ²	60%	80%	1
UEE3	5.887 m ²	40%	80%	1
UEE4	1.602 m ²	-	-	-
UEI	26.672 m ²	-	-	-
UET	10.602 m ²	50%	70%	2

Tabela 22. Descrição sumária da categoria de solo - Espaços Verdes (PUPT2025)

Solo urbano	Espaços Verdes
Descrição	

A categoria “Espaços Verdes” subdivide-se de acordo com a função que desempenham do ponto de vista urbano e ambiental, nomeadamente:

- **Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento:** acolhem funções de proteção e equilíbrio ecológico urbano (incluindo as bacias de retenção de águas pluviais) e, em simultâneo, funcionam como tampão das áreas residenciais relativamente às principais vias de acesso. São espaços que se pretendem de vegetação natural e característica da zona costeira.
- **Espaços Verdes de Recreio e Lazer:** acolhe o parque urbano do aglomerado (campo de futebol com relvado sintético, campos de ténis, parque de merendas). Neste espaço admite-se a possibilidade de construções ligeiras de apoio às atividades desportivas e de recreio.

Utilização	EVPE: Espaços verdes de proteção e enquadramento EVRL: Espaços verdes de recreio e lazer, incluindo edificações destinadas ao apoio às atividades desportivas e de recreio			
Espaços verdes	Área total da zona	Parâmetros urbanísticos		
		Índice de ocupação	Índice de impermeabilização	Número de pisos
EVPE	29.806 m ²	-	-	-
EVRL	15.304 m ²	10%	20%	1

Tabela 23. Descrição sumária da categoria de solo – Espaço Natural e Paisagístico (PUPT2025)

Solo rústico	Espaço Natural e Paisagístico (NP)		
Descrição			
<p>Esta categoria de espaço abrange uma:</p> <ul style="list-style-type: none">Área Natural de nível III (tal como definido no POC Ovar-Marinha Grande), que corresponde a um espaço com importância para a conservação dos recursos e do património natural existentes e, num sentido mais lato, para a preservação da integridade biofísica do território.Área de dunas, integrada na Rede Natura 2000 (Sítio “Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas” - PTCON 0055) <p>No que se refere à primeira, para perpetuar a conservação quer do património natural, quer cultural do aglomerado da Praia da Tocha e das suas tradições mais remotas, é delimitada uma área destinada à continuidade do desenvolvimento da atividade da pesca artesanal – Núcleo Piscatório de Arte Xávega (equipamento existente que visa o apoio e incremento da arte xávega, recuperando a arquitetura tradicional dos palheiros ou construções ligeiras da mesma natureza).</p> <p>Em relação à área a este do aglomerado, estes solos destinam-se à faixa de gestão de combustível, que vai permitir a remoção total ou parcial de biomassa florestal, criando um descontínuo de material combustível, de forma a reduzir o perigo de propagação de incêndio entre o aglomerado e a mancha florestal adjacente.</p>			
Área total da zona	Parâmetros urbanísticos		
	Índice de ocupação	Índice de impermeabilização	Número de pisos
112 829 m²	15%	15%	1

5.4 Condicionantes

5.4.1 Regime Florestal Parcial

O Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede, situado na freguesia da Tocha, está submetido ao Regime Florestal (Decreto de 24 de dezembro de 1901, publicado no Diário do Governo n.º 296, de 31 de dezembro; Decreto de 24 de dezembro de 1903, publicado no Diário do Governo n.º 294, de 30 de dezembro), por Decreto publicado no Diário do Governo, 2.ª série, n.º 66, de 20 de março de 1936, e sob gestão do Instituto de Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF).

Desde a delimitação deste perímetro florestal, foi realizada a desafetação de diversas parcelas na zona que corresponde ao aglomerado urbano da Praia da Tocha:

- Parcelas com 38.000 m² e 136.000 m², visando a ampliação da área social (Despacho de 2/8, publicado no Diário do Governo de 09/08/1972, 2ª Série);
- Parcela de 1.000.000 m², para implantação da Zona Industrial da Tocha (Decreto n.º 48/89, de 17 de outubro, publicado no Diário da República n.º 239 de 17/10 IS);
- Parcela com 95.000 m², destinada à concretização do Plano Parcial de Urbanização da Praia da Tocha - Expansão Norte (Decreto n.º 52/89, de 26 de outubro, publicado no Diário da República n.º 247 de 26/10 IS, retificado no Diário da República n.º 276 de 30/11, IS - supl).

No decorrer dos trabalhos da 3ª Alteração à 1ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Cantanhede, bem como da 1ª Alteração à 1ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha, e na sequência da reunião realizada, a 20 de junho de 2022, com representantes do ICNF, foram detetadas diversas incongruências entre a delimitação do Perímetro Florestal oficial do ICNF (REFLOA) e a delimitação do mesmo perímetro conhecido e utilizado pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Cantanhede, que tem por base as seguintes desafetações:

- Parcelas com 38.000 m² e 136.000 m² (Despacho de 2/8, publicado no Diário do Governo de 09/08/1972, 2ª Série);
- Parcela com 95.000 m² (Decreto n.º 52/89, de 26 de outubro, publicado no Diário da República n.º 247 de 26/10 IS, retificado no Diário da República n.º 276 de 30/11, IS - supl).

Assim, procedeu-se a uma análise espacial comparativa das duas versões, verificando-se que existia uma área de sobreposição de 72.235 m² (Figura 24) que não deveria encontrar-se integrada no REFLOA, uma vez que as parcelas já foram desafetadas e correspondem a solo urbano (a norte) e urbanizável (a sul) (Figura 24). Face ao exposto, o Município solicitou ao ICNF a retificação da cartografia oficial do Perímetro Florestal (REFLOA), de acordo com as desafetações já executadas e publicadas, bem como a validação, no terreno, das demarcações executadas à data.

Através da comunicação S-036394/2024, o ICNF informa que "(...) por deliberação tomada por unanimidade pelo Conselho Diretivo do ICNF I.P., em 17/10/2024 foi aprovada a atualização dos Limites Cartográficos do Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede, concretamente junto à Praia da Tocha." A Figura 25 apresenta os limites do Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede (tal como se encontra publicado na plataforma do REFLOA, à data do presente relatório – janeiro de 2025), após a retificação das incongruências referidas.

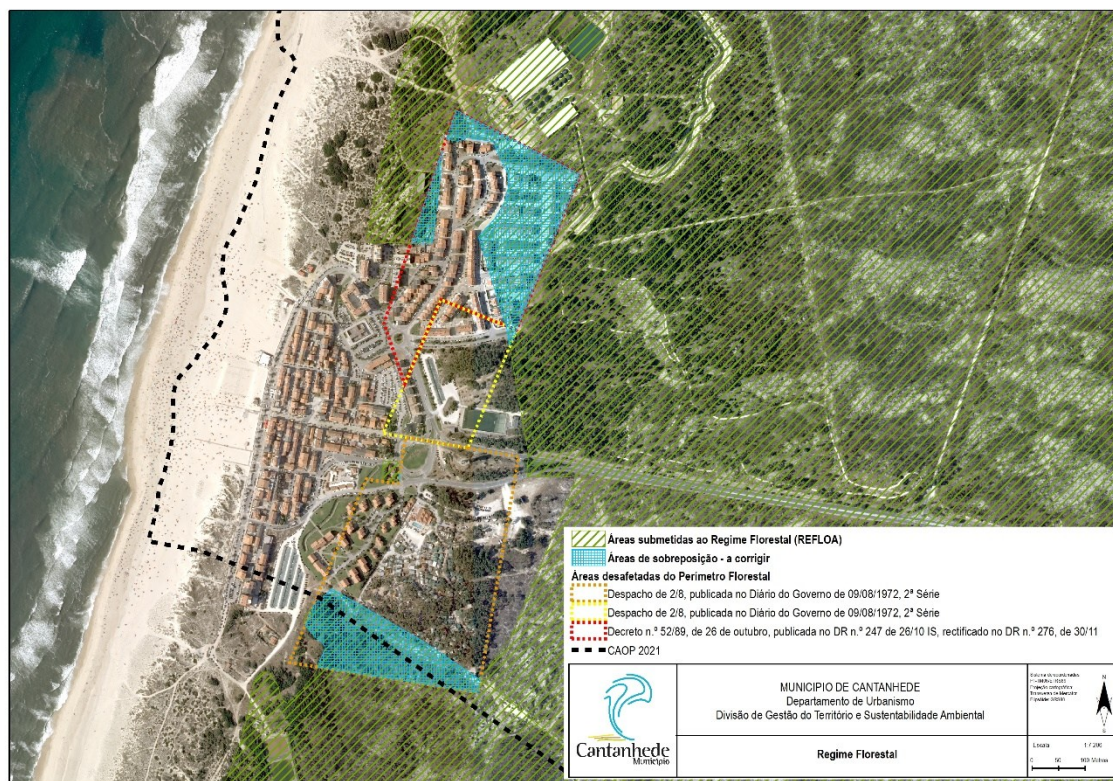


Figura 24. Sobreposição de áreas desafetadas do Regime Florestal e Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede e Mata Nacional das Dunas de Quiaios (REFLOA) – à data da 1ª Conferência Procedimental

Fonte: Município de Cantanhede / ICNF, REFLOA



Figura 25. Limites das áreas desafetadas do Regime Florestal – após retificação do REFLOA

Fonte: ICNF, REFLOA (disponível em: <https://geocatalogo.icnf.pt/geovisualizador/refloa.html>) – janeiro de 2025

5.4.2 Domínio Público Marítimo

De acordo a Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, que estabelece a titularidade dos recursos hídricos, o domínio público marítimo (DPM) compreende:

- a) As águas costeiras e territoriais
- b) As águas interiores sujeitas à influência das marés, nos rios, lagos e lagoas
- c) O leito das águas costeiras e territoriais e das águas interiores sujeitas à influência das marés
- d) Os fundos marinhos contíguos da plataforma continental, abrangendo toda a zona económica exclusiva
- e) As margens das águas costeiras e das águas interiores sujeitas à influência das marés.

Neste contexto, entende-se por “margem” uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem das águas do mar, bem como a das águas navegáveis ou fluviáveis sujeitas à jurisdição dos órgãos locais da Direção-Geral da Autoridade Marítima ou das autoridades portuárias, tem a **largura de 50 m**.

O limite do DPM abrange a zona oeste do território de intervenção do PUPT, ao longo de extensão do arruamento paralelo à linha de costa. Em termos de zonamento, incide sobre o Espaço Central (EC) e sobre o Espaço Natural e Paisagístico (NP) – núcleo de arte xávega. Assim, considera-se que a proposta não é suscetível de desrespeitar o interesse público nem os valores de proteção ambiental dos recursos hídricos.

5.4.3 Património arquitetónico

Encontram-se em vias de classificação como Imóveis de Interesse Municipal, através do Edital n.º 519/2020, de 15 de abril, o "Palheiro da Praia da Tocha - antigo Posto de Turismo", sito na Rua Expansão Sul, e o "Palheiro da Praia da Tocha", sito na Avenida dos Pescadores da Praia da Tocha, assinalados na Planta de Condicionantes.

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.

Do ponto de vista do zonamento, estes imóveis localizam-se no Espaço Central.



Figura 26. Imóveis em vias de classificação

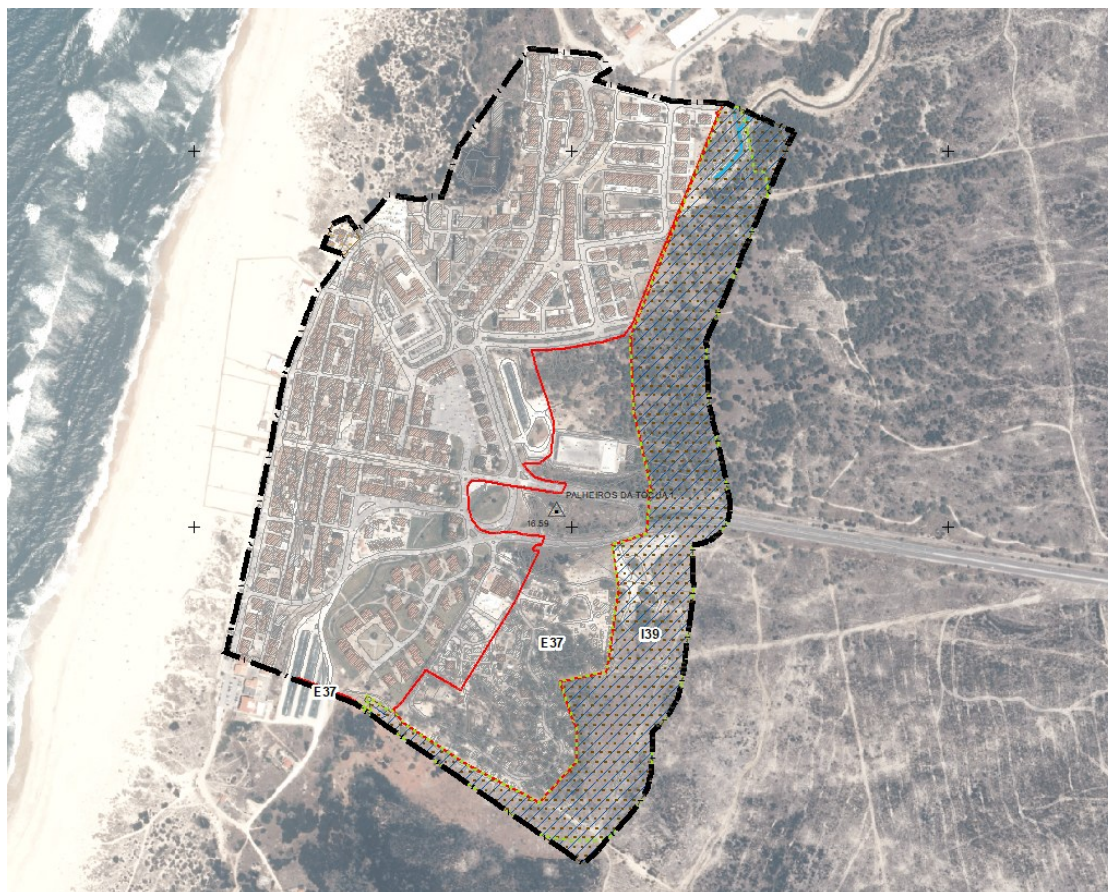
5.4.1 Reserva Ecológica Nacional

A área do plano encontra-se abrangida pela Reserva Ecológica Nacional numa área de 10,60 ha integrada em Solo Rústico, como resultado da reintegração parcial da área de exclusão E37, excluída pela Portaria n.º 72/2016, de 6 de abril para “Promover a expansão do aglomerado da Tocha tal como consagrado em PMOT”.

A reintegração parcial daquela área, nos termos do n.º 1 do artigo 18.º do Regime Jurídico da REN (RJREN) decorre do facto da mesma não ter sido destinada ao fim que fundamentou a sua exclusão, designadamente resultante da adaptação da proposta de zonamento do plano aos critérios de classificação do solo previstos na LBGPPSOTU, no RJGT e na sua legislação complementar, e que classificou parte daquela área em Solo Rústico.

A área excluída E37 fica assim com 9,20 ha e a área a reintegrar inserida na área de intervenção do plano, I39, tem a área de 10,60 ha e enquadra as tipologias de Áreas de Máxima Infiltração (AMI) + Dunas.

A reintegração referida com a identificação I39 na Planta 21 – Planta de Alterações da Reserva Ecológica Nacional – Área a Reintegrar na REN foi reintegrada na REN através da publicação pela 7ª Alteração à delimitação da REN do Município de Cantanhede, pelo Aviso n.º 15239/2025/2, de 20 de junho e republicado pela 1.ª Correção Material à delimitação da REN do Município de Cantanhede, publicada pelo Despacho n.º 9126/2025, de 4 de agosto.



RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL

ECOSSISTEMAS

Dunas

Dunas Litorais

Áreas de Máxima Infiltração

Área a reintegrar na REN

Exclusão para a satisfação de carências:
área a manter

Figura 27. Áreas da REN excluídas e reintegradas

5.5 Regulamento - fundamentação

As alterações a efetuar no regulamento decorrentes do processo de adaptação à classificação e qualificação do solo prevista pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2015, 19 de agosto, bem como a fundamentação de todas as alterações propostas decorrentes das várias fases do procedimento, encontram-se na Tabela 24.

Estas alterações encontram-se ainda fundamentadas nos vários volumes do plano correspondentes às fases do procedimento, nomeadamente no Volume da Ponderação da Conferência Procedimental (V09), no Volume da Ponderação da Discussão Pública (V11) e da fundamentação da alteração ao Regulamento (V01_3).

Em traços gerais, na presente proposta do plano introduziram-se as seguintes alterações ao Regulamento:

- Foi alterada a redação dos artigos 3.º, 4.º, 5.º, 5.º-A, 5.º-B, 5.º-C, 5.º-D, 5.º-E, 5.º-F, 5.º-G, 7.º, 8.º, 9.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 17.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 25.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 31.º, 32.º, 33.º, 35.º, 44.º, 45.º, 49.º, 50.º, 51.º, 53.º, 55.º, 56.º, 57.º, 58.º, 61.º e o Anexo I.

- Foram aditados os artigos 6.º-A, 6.º-B, 6.º-C, 6.º-D, 6.º-E, 6.º-F, 6.º-G, 6.º-H, 6.º-I, 6.º-J, 6.º-K, 6.º-L, 6.º-M, 6.º-N, 10.º-A, 10.º-B, 59.º-A, 59.º-B e o Anexo II (Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva/ habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível e infraestruturas viárias).
- Foram revogados os artigos 16.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 46.º, 47.º e 48.º.

Destas alterações, aditamentos e revogações resultaram de forma geral no panorama normativo do Plano:

- Revogação das definições constantes do regulamento passando a adotar as constantes na legislação em vigor em matéria de urbanismo e ordenamento, ainda que se tenham definido algumas que não estando aí previstas serão de aplicação no plano, ou outras de complemento às mesmas.
- Complemento e correção dos artigos relativos ao regime de salvaguarda do POC-OMG em conformidade com o disposto no parecer da APA.
- Adequação da estrutura do regulamento de acordo com o novo zonamento do Solo Urbano, bem como a revogação do normativo relativo aos Solos Urbanizáveis.
- Adequação do normativo relativo à nova organização do zonamento do Solo Rústico.
- Adequação da norma relativa aos sótãos e caves de acordo com o previsto nos restantes IGT municipais, com a admissão da função habitacional, sem prejuízo do cumprimento do RGEU e do POC-OMG, bem como a salvaguarda do número de pisos a adotar no caso de parcelas confinantes com dois arruamentos ou acessos públicos com diferencial de pendente natural entre os mesmos, superior a 2,00 metros.
- Alteração dos parâmetros de ocupação do solo a utilizar nas operações urbanísticas aplicáveis ao zonamento, ficando apenas sujeito à utilização do Índice de Ocupação, N.º de pisos e Índice de Impermeabilização, sendo revogado o Índice de Utilização.
- Alteração / introdução de parâmetro urbanísticos, nomeadamente o Índice de Impermeabilização máximo, conforme tem sido solicitado pela APA – Agência Portuguesa do Ambiente noutros processos similares (alteração do PDM; revisão do PU da Cidade de Cantanhede). Os valores propostos para cada zona encontram-se ajustados à situação existente no caso das zonas consolidadas (algumas já com maior densidade de construção) e à capacidade de aproveitamento do solo que se pretende permitir nas zonas a consolidar / desenvolver.
- Alteração dos parâmetros de dimensionamento de estacionamento público e privado e cedências para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, a custos controlados ou destinada a arrendamento acessível, bem como parâmetros de dimensionamento da rede viária com a introdução do Anexo II.
- Introdução de uma norma de integração e transformação de preexistências, salvaguardando a possibilidade de intervenção no caso em que as mesmas não se conformem com a disciplina do plano;
- Introdução de uma norma excecional de legalização de situações fisicamente existentes e que não se conformem com a disciplina do plano;

- Introdução de uma norma transitória à aplicação da compensação em numerário, relativa aos estacionamento e cedências em falta, associadas a determinadas operações urbanísticas, à atualização do Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização (RMTEU), uma vez que a atual redação do mesmo ainda não prevê valores para esta compensação.
- Revogação da Planta de Perfis, por se ter definido os parâmetros de dimensionamento da rede viária no novo Anexo II.
- Organização do regulamento com introdução de capítulo (Capítulo III) relacionado com as Salvaguardas a adotar na presente proposta de plano para o solo urbano e rústico, designadamente as decorrentes da aplicação do POC – OMG, a ocupação da Estrutura Ecológica, a caracterização e ocupação do Sistema Patrimonial, a aplicação do Regulamento Geral do Ruído e da aplicação de critérios de Sustentabilidade Ambiental.
- Introdução de normas relacionadas com a sustentabilidade ambiental, através de aditamento da secção V do Capítulo III e do Artigo 6.º-N - Eficiência ambiental e adaptação e mitigação das alterações climáticas, cuja redação segue a sugestão da APA em pareceres de outros IGT municipais. Assim, esta secção / artigo tem em conta os objetivos, princípios, direitos, deveres estabelecidos pela Lei de Bases do Clima (Lei n.º 98/2021, de 31 de dezembro), bem como os principais documentos de referência estratégica considerados relevantes e que concretizam as orientações nacionais em matéria de políticas de mitigação e de adaptação às AC, como:
 - Roteiro para a Neutralidade Carbónica 2050 (RNC2050), aprovado pela RCM n.º 107/2019, de 1 de julho, que explora a viabilidade de trajetórias que conduzem à neutralidade carbónica, identifica os principais vetores de descarbonização e estima o potencial de redução dos vários setores da economia nacional, como sejam a energia e indústria, a mobilidade e os transportes, a agricultura, florestas e outros usos de solo, e os resíduos e águas residuais.
 - Plano Nacional Energia e Clima 2030 (PNEC 2030) aprovado pela RCM n.º 53/2020, de 10 de julho, que estabelece para 2030 uma meta de redução de emissões de gases com efeito de estufa (GEE) entre 45% e 55% (face a 2005), uma meta de 47% de energia proveniente de fontes renováveis e uma redução no consumo de energia primária de 35%, assinalando a aposta do país na descarbonização do setor energético, com vista à neutralidade carbónica em 2050.
 - Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAAAC 2020), aprovada pela RCM n.º 56/2015, de 30 de julho e prorrogada até 31 de dezembro de 2025 pela RCM n.º 53/2020, de 10 julho 2020, através da aprovação do PNEC 2030, que constitui o instrumento central da política de adaptação em AC.
 - Programa de Ação para a Adaptação às Alterações Climáticas (P-3AC), aprovado pela RCM n.º 130/2019, de 2 de agosto, complementa e sistematiza os trabalhos realizados no contexto da ENAAAC 2020, tendo em vista o seu segundo objetivo, o de implementar medidas de adaptação. O P-3AC abrange diversas medidas integradas em nove linhas de ação, como o uso eficiente da água, prevenção das ondas de calor, proteção contra inundações, entre outras.

Desta forma, na tabela seguinte apresentam-se as versões apresentadas ao longo do procedimento, designadamente a sua versão em vigor (PUPT2013) e que representa a versão de 2017 com a alteração por adaptação ao POC-OMG, bem como as ponderações e fundamentações às alterações efetuadas, nomeadamente a apresentada à Conferência Procedimental (PUPT2022) e a versão final (PUPT2025), decorrente da ponderação dos pareceres emitidos na Conferência Procedimental, do processo de Discussão Pública e ponderação interna, com vista a uma maior aderência do plano ao território, à coerência com normas de outros IGT municipais e ao processo de gestão urbanística.

Tabela 24. Fundamentação das alterações ao Regulamento do PUPT

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
CAPÍTULO I: Disposições gerais	CAPÍTULO I: Disposições gerais	CAPÍTULO I: Disposições gerais	
SECÇÃO I: Generalidades	SECÇÃO I: Generalidades	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 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 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 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 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; c) i) Planta de Zonamento — Zonas sujeitas a regimes de salvaguarda; d) Planta de Condicionantes; 2 - O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos: a) Relatório fundamentando as soluções adotadas; b) Programa de Execução e Plano de Financiamento; c) Relatório Ambiental; d) Mapa de Ruído; e) Planta de Enquadramento; f) Planta da Situação Existente; g) Planta de Localização; h) Planta da Estrutura Ecológica; i) Extratos do PDM e do POC; j) Planta do Número de Pisos — Existente; k) Planta de Usos — Existente; l) Planta do Estado de Conservação — Existente; m) Planta de Demolições; n) Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos; o) Planta da Rede de Abastecimento de Água; p) Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais	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) [Anterior i)] 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) [...] c) [...] d) [...] e) Planta de Enquadramento e Localização; f) [...] g) (Revogado). h) [...] i) [...] j) [...] k) [...] l) [...] m) [...] n) Planta e Relatório de Compromissos	Artigo 3.º: Composição do plano 1 - O Plano de Urbanização é composto pelos seguintes elementos: a) Regulamento; b) Planta de Zonamento; c) 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 e do POC; j) Planta do Número de Pisos — Existente; k) Planta de Usos — Existente; l) Planta do Estado de Conservação — Existente; m) (Revogada.);	As alterações introduzidas estão relacionadas com a atualização de conteúdos dos elementos que compõe e que acompanham o Plano. Assim: [1b]- A Planta de Zonamento é desdobrada em 3 partes referentes à classificação e qualificação do solo; zonas sujeitas a regimes de salvaguarda (integrando as normas do POC OMG) e zonamento acústico. Esta última justifica a revogação da alínea w) do nº 2. [2e] - Junta-se, numa única peça desenhada, o enquadramento e localização do território, justificando-se a alteração de designação na alínea e) e revogação da alínea g) do nº 2. [2n] - Os compromissos urbanísticos são apresentados em Planta e Relatório, de acordo com as disposições da alínea c) do número 3 do artigo 100.º do RJIGT, sendo atualizada a alínea n) do nº 2. [2g] – Revogado por ter sido enquadrado na Planta prevista na alínea e). [2w] – Revogado por não existirem atualmente edifícios a identificar e

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>Domésticas;</p> <p>q) Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais;</p> <p>r) Planta da Rede de Gás;</p> <p>s) Planta da Rede Elétrica e de Telecomunicações;</p> <p>t) Planta da Rede Viária;</p> <p>u) Perfis Transversais;</p> <p>v) Planta de alteração da REN;</p> <p>w) Planta de Zonamento Acústico.</p>	<p>Urbanísticos;</p> <p>o) [...]</p> <p>p) [...]</p> <p>q) [...]</p> <p>r) [...]</p> <p>s) [...]</p> <p>t) [...]</p> <p>u) [...]</p> <p>v) [...]</p> <p>w) (Revogado).</p>	<p>n) Planta e Relatório de Compromissos Urbanísticos;</p> <p>o) Planta da Rede de Abastecimento de Água;</p> <p>p) Planta da Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;</p> <p>q) Planta da Rede de Drenagem de Águas Pluviais;</p> <p>r) Planta da Rede de Gás;</p> <p>s) Planta da Rede Elétrica e de Telecomunicações;</p> <p>t) Planta da Rede Viária;</p> <p>u) (Revogada.);</p> <p>v) Planta de alteração da REN;</p> <p>w) (Revogada.).</p>	
<p>Artigo 4.º: Instrumentos de gestão territorial a observar</p> <p>Na área de intervenção do Plano são observados os seguintes instrumentos de gestão territorial:</p> <p>a) O Plano Diretor Municipal de Cantanhede (PDM), ratificado superiormente em Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 118/94, de 29 de novembro, e alterado pela RCM n.º 56/94, de 1 de abril;</p> <p>b) O Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande (POC-OMG), aprovado pela RCM n.º 112/2017, publicada no DR n.º 154, 1ª série, de 10 de agosto de 2017;</p> <p>c) O Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000), aprovado pela RCM n.º 115-A/2008, publicada no DR n.º 139, 1ª série, de 21 de julho de 2008;</p> <p>d) O Plano Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF-CL), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/2006, de 21 de julho, publicado no DR n.º 140, I-B;</p> <p>e) O Plano setorial da Bacia Hidrográfica do Vouga, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 15/2002, publicado no DR n.º 62, I-B, de 14 de março;</p>	<p>Artigo 4.º: Instrumentos de gestão territorial a observar</p> <p>Na área de intervenção do Plano são observados os seguintes instrumentos de gestão territorial:</p> <p>a) 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,</p> <p>b) [...]</p> <p>c) [...]</p> <p>d) O Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral (PROF CL), aprovado pela Portaria n.º 56/2019, de 11 de fevereiro, publicada no DR n.º 29, 1ª série, de 11 de fevereiro de 2019;</p> <p>e) O Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis (PGRH RH4A), aprovado pela RCM n.º 22-B, de 20 de setembro, retificada e republicada pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016, de 18 de novembro;</p> <p>f) Plano Nacional da Água, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro.</p>	<p>Artigo 4.º: Instrumentos e programas de gestão territorial a observar</p> <p>Na área de intervenção do Plano são observados os seguintes instrumentos e programas do sistema de gestão territorial de âmbito nacional e municipal:</p> <p>a) 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;</p> <p>b) O Programa da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande (POC-OMG), aprovado pela RCM n.º 112/2017, de 10 de agosto;</p> <p>c) O Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000), aprovado pela RCM n.º 115-A/2008, de 21 de julho;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>f) Plano Nacional da Água, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;</p> <p>g) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro.</p>	<p>A alteração corresponde à atualização dos IGT e programas em vigor com incidência na área de intervenção do PUPT.</p> <p>Correção do preâmbulo com a referência aos instrumentos e programas do sistema de gestão territorial de âmbito nacional e municipal.</p> <p>Alterações conforme sugerido na Conferência Procedimental (CP) pela CCDRC</p> <p>[a, b] -Alteração do preâmbulo, da alínea a); b)</p> <p>[d] – Atualização da legislação publicada</p> <p>[e] – Atualização da legislação publicada</p> <p>[f] e g)] aditamento das alíneas f) e g) em conformidade com o referido noutros IGT</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>Artigo 5.º: Definições</p> <p>Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adotadas as seguintes definições:</p> <p>h) [...]</p> <p>i) ...</p> <p>...</p>	<p>Artigo 5.º - Definições</p> <p>Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adotadas as definições e conceitos constantes do Decreto Regulamentar nº 5/2019, de 27 de setembro, assim como as definições inscritas na legislação em vigor, nomeadamente no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua atual redação, assim como o Decreto Regulamentar nº 15/2015, de 31 de agosto, no respeitante aos critérios de classificação e qualificação do solo.</p>	<p>Artigo 5.º - Definições</p> <p>1- Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adotadas as definições e conceitos constantes na legislação aplicável em vigor.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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 hiper-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), pavé ou lajetas com junta alargada, ou outros pavimentos de natureza e eficiência similar;</p> <p>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.</p> <p>d) Cave – pavimento de um edifício situado abaixo da cota natural inferior do terreno, que não</p>	<p>Adoção das definições estabelecidas por diplomas legais no âmbito do ordenamento do território e urbanismo.</p> <p>[1] - Redação conforme sugerido no parecer da CCDRC</p> <p>[1A -1 vv)] – Revogadas por se encontrarem na legislação em vigor aplicável</p> <p>[2] – Noções que não se encontram nos diplomas legais mencionados e que contribuem para a interpretação e aplicabilidade das disposições do regulamento.</p> <p>[2d] – Adequação da definição de cave para efeitos da aplicação do regulamento.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>decorra da adaptação à morfologia natural do terreno e que da qual não resulte qualquer fachada completamente livre;</p> <p>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.</p> <p>3- Supletivamente, adotam-se as seguintes notas complementares:</p> <p>a) Para efeitos do cálculo da área total de construção, não são contabilizadas as seguintes áreas:</p> <p>i. Caves sem pé-direito regulamentar;</p> <p>ii. Sótãos sem pé-direito regulamentar nos termos do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) ou de outra legislação aplicável;</p> <p>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).</p>	<p>[3] – Noções complementares às definições previstas na legislação em vigor a aplicar supletivamente com as mesmas.</p> <p>Esta redação foi corrigida tendo por base o parecer da CCDRC de agosto de 2025, à proposta de ponderação dos Pareceres de CP.</p>
SECÇÃO II: Zonas sujeitas a regimes de salvaguarda	SECÇÃO II: Zonas sujeitas a regimes de salvaguarda [Atual SECÇÃO I – CAPÍTULO III]	SECÇÃO II: Zonas sujeitas a regimes de salvaguarda [Atual SECÇÃO I – CAPÍTULO III]	<p>Reorganização dos conteúdos do Regulamento visando agregar num capítulo todas as salvaguardas a ter em consideração / disposições comuns ao solo urbano e rústico.</p> <p>[Estes conteúdos foram transpostos para o CAPÍTULO III – SECÇÃO I]</p>
Artigo 5.º-A: Disposições gerais [...]	Artigo 5.º-A: Disposições gerais [Atual 6º-A]	Artigo 5.º-A: Disposições gerais [Atual 6º-A]	
SUBSECÇÃO I: Zona Terrestre de Proteção — Margem [...]	SUBSECÇÃO I: Zona Terrestre de Proteção — Margem [Atual SUBSECÇÃO I – SECÇÃO I – CAPÍTULO III]	SUBSECÇÃO I: Zona Terrestre de Proteção — Margem [Atual SUBSECÇÃO I – SECÇÃO I – CAPÍTULO III]	
Artigo 5.º-B: Identificação [...]	Artigo 5.º-B: Identificação [Atual 6º-B]	Artigo 5.º-B: Identificação [Atual 6º-B]	
Artigo 5.º-C: Regime de Proteção e Salvaguarda [...]	Artigo 5.º-C: Regime de Proteção e Salvaguarda [Atual 6º-C]	Artigo 5.º-C: Regime de Proteção e Salvaguarda [Atual 6º-C]	
SUBSECÇÃO II: Zona terrestre de proteção — Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar [...]	SUBSECÇÃO II: Zona terrestre de proteção — Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar [Atual SUBSECÇÃO II - SECÇÃO I – CAPÍTULO III]	SUBSECÇÃO II: Zona terrestre de proteção — Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar [Atual SUBSECÇÃO II - SECÇÃO I – CAPÍTULO III]	
Artigo 5.º-D: Identificação [...]	Artigo 5.º-D: Identificação [Atual 6º-D]	Artigo 5.º-D: Identificação [Atual 6º-D]	

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
Artigo 5.º-E: Regime de Proteção e Salvaguarda [...]	Artigo 5.º-E: Regime de Proteção e Salvaguarda [Atual 6º-E]	Artigo 5.º-E: Regime de Proteção e Salvaguarda [Atual 6º-E]	
SUBSECÇÃO III: Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso — Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira [...]	SUBSECÇÃO III: Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso — Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira [Atual SUBSECÇÃO III – SECÇÃO III – CAPÍTULO III]	SUBSECÇÃO III: Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso — Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira [Atual SUBSECÇÃO III – SECÇÃO III – CAPÍTULO III]	
Artigo 5.º-F: Identificação [...]	Artigo 5.º-F: Identificação [Atual 6º-F]	Artigo 5.º-F: Identificação [Atual 6º-F]	
Artigo 5.º-G: Regime de Proteção e Salvaguarda [...]	Artigo 5.º-G: Regime de Proteção e Salvaguarda [Atual 6º-G]	Artigo 5.º-G: Regime de Proteção e Salvaguarda [Atual 6º-G]	
CAPÍTULO II: Serviços administrativos e restrições de utilidade pública	CAPÍTULO II: Serviços administrativos e restrições de utilidade pública	CAPÍTULO II: Serviços administrativos e restrições de utilidade pública	
Artigo 6.º- Serviços administrativos e restrições de utilidade pública No território do Plano serão observadas as disposições referentes a proteções, serviços administrativos e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes.	Artigo 6.º- Regime No território do Plano serão observadas as disposições referentes a proteções, serviços administrativos e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes.	Artigo 6.º- Serviços administrativos e restrições de utilidade pública No território do Plano serão observadas as disposições referentes a proteções, serviços administrativos e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes.	Foi tida em consideração a sugestão da CCDRC na CP e mantida a redação anterior (PUPT2013)
	CAPÍTULO III: Salvaguardas	CAPÍTULO III: Salvaguardas	Foi acrescentado o Capítulo III relativo às salvaguardas gerais a adotar nas intervenções no solo rústico e no solo urbano,
-	SECÇÃO I: Zonas sujeitas a regimes de salvaguarda – POC [Anterior SECÇÃO II – CAPÍTULO I]	SECÇÃO I: Zonas sujeitas a regimes de salvaguarda – POC [Anterior SECÇÃO II – CAPÍTULO I]	Reorganização dos conteúdos do Regulamento visando agregar num capítulo todas as salvaguardas a ter em consideração / disposições comuns ao solo urbano e rústico. Foram transpostos para esta SECÇÃO, os conteúdos que se encontravam no anterior CAPÍTULO I – SECÇÃO II.
Artigo 5.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 Ordenamento — Zonas sujeitas a Regimes de Salvaguarda.	Artigo 6.º-A: Disposições gerais [Anterior 5º-A] 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.	Artigo 6.º-A: Disposições gerais [Anterior 5º-A] 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.	Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento. [2] - Alteração da designação da planta adequada ao plano em questão
	SUBSECÇÃO I: Zona terrestre de proteção — Margem [Anterior SUBSECÇÃO I, SECÇÃO II – CAPÍTULO I]	SUBSECÇÃO I: Zona terrestre de proteção — Margem [Anterior SUBSECÇÃO I, SECÇÃO II – CAPÍTULO I]	Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento.
Artigo 5.º-B: Identificação A Margem é definida por uma faixa de terreno contígua ou	Artigo 6.º-B: Identificação [Anterior 5º-B]	Artigo 6.º-B: Identificação [Anterior 5º-B]	Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento.

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
sobrançeira 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.	A Margem é definida por uma faixa de terreno contígua ou sobrançeira 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.	A Margem é definida por uma faixa de terreno contígua ou sobrançeira 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.	
<p>Artigo 5º-C: Regime de Proteção e Salvaguarda</p> <p>1- Na Margem admitem-se edificações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas, da Autoridade Nacional da Água, e respetivos Planos de Intervenção das Praias.</p> <p>2- Na Margem são interditos os seguintes usos e ocupações:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 6.º-C: Regime de Proteção e Salvaguarda [Anterior 5º-C]</p> <p>1- Na Margem admitem-se edificações e infraestruturas previstas no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas, da Autoridade Nacional da Água, e respetivos Planos de Intervenção das Praias.</p> <p>2- Na Margem são interditos os seguintes usos e ocupações:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 6.º-C: Regime de Proteção e Salvaguarda [Anterior 5º-C]</p> <p>1- Na Margem admitem-se os seguintes usos e ocupações:</p> <p>a) Edificações e infraestruturas previstas em Plano de Intervenção nas Praias e núcleos piscatórios;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>2- Na Margem são interditos os seguintes usos e ocupações:</p> <p>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;</p> <p>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</p>	<p>Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento.</p> <p>[1,2] -Alteração da redação para prever todas as disposições do POC Ovar- Marinha Grande conforme parecer da APA na CP.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>do território em vigor à data da aprovação do POC Ovar-Marinha Grande;</p> <p>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;</p> <p>d) Realização de obras de construção ou de ampliação, com exceção da prevista na alínea a) do nº 1 do presente artigo;</p> <p>e) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>h) Estacionamento de veículos fora dos limites dos parques de estacionamento e das zonas expressamente demarcadas para parqueamento ao longo das vias de acesso;</p> <p>i) Utilização dos parques e zonas de estacionamento para outras atividades sem licenciamento prévio;</p> <p>j) Abandono de embarcações.</p>	
Subsecção II Zona Terrestre de Proteção – Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar	SUBSECÇÃO II: Zona terrestre de proteção — Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar [Anterior SUBSECÇÃO II, SECÇÃO II – CAPÍTULO I]	SUBSECÇÃO II: Zona terrestre de proteção — Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar [Anterior SUBSECÇÃO II, SECÇÃO II – CAPÍTULO I]	Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento.
Artigo 5.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	Artigo 6.º-D: Identificação [Anterior 5º-D] 1 - [...] 2 - [...]	Artigo 6.º-D: Identificação [Anterior 5º-D] 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	Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento.

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>e as formações vegetais associadas, as arribas e os espaços contíguos que interferem com a sua dinâmica erosiva.</p> <p>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.</p>		<p>e as formações vegetais associadas, as arribas e os espaços contíguos que interferem com a sua dinâmica erosiva.</p> <p>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.</p>	
<p>Artigo 5.º-E: Regime de Proteção e Salvaguarda</p> <p>1 - Nas Faixas de Proteção Costeira e Complementar são interditas as seguintes atividades:</p> <p>a) Destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas invasoras, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor;</p> <p>b) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;</p> <p>c) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;</p> <p>d) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados para esse efeito;</p> <p>e) Outras atividades que alterem o estado das massas de águas ou coloquem esse estado em perigo.</p> <p>2 - Na Faixa de Proteção Costeira são ainda interditas as seguintes atividades:</p> <p>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;</p>	<p>Artigo 6.º-E: Regime de Proteção e Salvaguarda [Anterior 5º-E]</p> <p>1 - [...]</p> <p>2 - [...]</p> <p>3 - [...]</p> <p>4 - Na Faixa de Proteção Complementar é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturização, com exceção das situações seguintes:</p> <p>a) [...]</p> <p>b) [...]</p> <p>c) [...]</p> <p>d) [...]</p> <p>e) [...]</p> <p>f) [...]</p> <p>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;</p> <p>h) [...]</p> <p>i) [...]</p> <p>5 - [...]</p> <p>6 - [...]</p> <p>7 - [...]</p>	<p>Artigo 6.º-E: Regime de Proteção e Salvaguarda [Anterior 5º-E]</p> <p>1 - Nas Faixas de Proteção Costeira e Complementar são interditas as seguintes atividades:</p> <p>a) Destruição da vegetação autóctone e introdução de espécies não indígenas invasoras, nomeadamente aquelas que se encontram listadas na legislação em vigor;</p> <p>b) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;</p> <p>c) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;</p> <p>d) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados para esse efeito;</p> <p>e) Outras atividades que alterem o estado das massas de águas ou coloquem esse estado em perigo.</p> <p>f) Rejeição de efluente de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor.</p> <p>2 - Na Faixa de Proteção Costeira são ainda interditas as seguintes atividades:</p> <p>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,</p>	<p>Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento.</p> <p>[1f] – Atualização de acordo com o parecer da APA</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>e) Alterações ao relevo existente ou rebaixamento de terrenos.</p> <p>3 - Excecionam-se das interdições previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do presente artigo:</p> <p>a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC Ovar -Marinha Grande;</p> <p>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;</p> <p>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, devendo a elaboração do Plano de Pormenor iniciar-se no prazo máximo de dois anos após a transição da norma para o PMOT.</p> <p>4 - Na Faixa de Proteção Complementar é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturização, com</p>		<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>e) Alterações ao relevo existente ou rebaixamento de terrenos</p> <p>3 - Excecionam-se das interdições previstas nas alíneas a) e b) do n.º 2 do presente artigo:</p> <p>a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC Ovar -Marinha Grande;</p> <p>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;</p> <p>⇨ 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</p>	<p>[3c] - Atualização de acordo com o parecer da APA,</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>exceção das situações seguintes:</p> <p>a) Infraestruturas e equipamentos coletivos, desde que reconhecidas de interesse público pelo setor e apenas quando a sua localização nesta faixa seja imprescindível;</p> <p>b) Parques de campismo e caravanismo;</p> <p>c) Estruturas ligeiras relacionadas com a atividade da agricultura, da pesca e da aquicultura, fora da orla costeira;</p> <p>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;</p> <p>e) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;</p> <p>f) Obras de reconstrução e de alteração, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade;</p> <p>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 5.º-F a 5.º-G do presente Regulamento;</p> <p>h) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC Ovar -Marinha Grande;</p> <p>i) Nas áreas contidas nos perímetros urbanos consagrados em PMOT, à data de entrada em vigor do POC.</p> <p>5 - Os edifícios e infraestruturas que se enquadrem nas exceções descritas no n.º 4 do presente artigo devem observar o seguinte:</p> <p>a) Respeitar as características das construções existentes, tendo em especial atenção a preservação do património arquitetónico;</p> <p>b) As edificações, no que respeita à implantação e à volumetria, devem adaptar-se à fisionomia de</p>		<p>metros. devido a elaboração do Plano de Pormenor iniciar-se no prazo máximo de dois anos após a transição da norma para o PMOT.</p> <p>4 - Na Faixa de Proteção Complementar é ainda interdita a edificação nova, ampliação e infraestruturização, com exceção das situações seguintes:</p> <p>a) Infraestruturas e equipamentos coletivos, desde que reconhecidas de interesse público pelo setor e apenas quando a sua localização nesta faixa seja imprescindível;</p> <p>b) Parques de campismo e caravanismo;</p> <p>c) Estruturas ligeiras relacionadas com a atividade da agricultura, da pesca e da aquicultura, fora da orla costeira;</p> <p>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;</p> <p>e) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e mobilidade;</p> <p>f) Obras de reconstrução e de alteração, desde que não esteja associado um aumento da edificabilidade;</p> <p>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;</p> <p>h) Direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC Ovar -Marinha Grande;</p> <p>i) Nas áreas contidas nos perímetros urbanos consagrados em PMOT, à data de entrada em vigor do POC.</p> <p>5 - Os edifícios e infraestruturas que se enquadrem nas exceções descritas no n.º 4 do presente artigo devem observar o seguinte:</p>	<p>[4g] – Atualização da remissão de acordo com a nova organização do regulamento</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>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;</p> <p>c) Nas situações referidas na alínea c) do número anterior, deve ser garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia.</p> <p>6 - Na Faixa de Proteção Costeira são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:</p> <p>a) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;</p> <p>b) A realização de projetos de irrigação ou tratamento de águas residuais e desde que não haja alternativa;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		<p>a) Respeitar as características das construções existentes, tendo em especial atenção a preservação do património arquitetónico;</p> <p>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;</p> <p>c) Nas situações referidas na alínea c) do número anterior, deve ser garantida a recolha e tratamento de águas residuais efluentes líquidos e águas pluviais, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia.</p> <p>6 - Na Faixa de Proteção Costeira são permitidas as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:</p> <p>a) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;</p> <p>b) A realização de projetos de irrigação ou tratamento de águas residuais e desde que não haja alternativa;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>e) Extração, mobilização ou deposição de sedimentos visando a proteção costeira, a proteção de arribas ou o reforço dos cordões dunares;</p> <p>f) Obras de proteção costeira, incluindo obras de construção de infraestruturas de drenagem de águas pluviais destinadas a corrigirem situações</p>	<p>[5c] – Utilização da designação mais adequada.</p> <p>[6 e,f,g,h,i,j] – Complemento da transposição das normas do POC de acordo com o parecer da APA</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>existentes que tenham implicações na estabilidade das arribas;</p> <p>g) Obras de recuperação e estabilização de sistemas dunares e de arribas;</p> <p>h) Ações de reabilitação dos ecossistemas costeiros;</p> <p>i) Monitorização dos processos de evolução dos sistemas costeiros, nomeadamente das arribas, sistemas dunares e sistemas lagunares;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Artigo 5.º-F: Identificação</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Artigo 6.º-F: Identificação [Anterior 5º-F]</p> <p>1 - [...]</p> <p>2 - [...]</p>	<p>Artigo 6.º-F: Identificação [Anterior 5º-F]</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>médio do mar em cenário de alteração climática. Subdivide-se em:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>		<p>médio do mar em cenário de alteração climática. Subdivide-se em:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	
<p>Subsecção III</p> <p>Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso - Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira</p>	<p>SUBSECÇÃO III: Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso — Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira [Anterior SUBSECÇÃO III, SECÇÃO II-CAPÍTULO I]</p>	<p>SUBSECÇÃO III: Faixas de Salvaguarda em Litoral Arenoso — Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira [Anterior SUBSECÇÃO III, SECÇÃO II-CAPÍTULO I]</p>	<p>Referência ao Capítulo / Secção onde estavam integrados anteriormente.</p>
<p>Artigo 5.º-G: Regime de Proteção e Salvaguarda</p> <p>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 5.º-C e 5.º-E do presente regulamento, prevalecendo, na sua aplicação, as regras mais restritivas.</p> <p>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.</p> <p>3 - Na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira é interdita:</p> <p>a) Em novas edificações, a construção de caves abaixo da cota natural do terreno;</p> <p>b) Nas edificações existentes, caso haja alteração de uso, é interdita a utilização de caves para fins habitacionais.</p> <p>4 - Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira — Nível I e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Nível I:</p> <p>a) Em solo rural, é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, a construção de novas edificações e a ampliação, reconstrução e alteração de edificações</p>	<p>Artigo 6.º-G: Regime de Proteção e Salvaguarda [Anterior 5º-G]</p> <p>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 6.º-C e 6.º-E do presente regulamento, prevalecendo, na sua aplicação, as regras mais restritivas.</p> <p>2 - [...]</p> <p>3 - [...]</p> <p>4 - Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira — Nível I e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Nível I:</p> <p>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;</p> <p>b) [...]</p> <p>c) [...]</p> <p>d) No restante solo urbano (fora das frentes urbanas):</p>	<p>Artigo 6.º-G: Regime de Proteção e Salvaguarda [Anterior 5º-G]</p> <p>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 6.º-C e 6.º-E do presente regulamento, prevalecendo, na sua aplicação, as regras mais restritivas.</p> <p>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.</p> <p>3 - Na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira é interdita:</p> <p>a) Em novas edificações, a construção de caves abaixo da cota natural do terreno;</p> <p>b) Nas edificações existentes, caso haja alteração de uso, é interdita a utilização de caves para fins habitacionais.</p> <p>4 - Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira — Nível I e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Nível I:</p> <p>a) Em solo rústico, é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, a construção de novas edificações e a ampliação,</p>	<p>Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento.</p> <p>[1] - Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento.</p> <p>[4a] – Atualização da denominação da classificação do solo em consonância com a legislação aplicável</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>existentes, exceto quando se trate de obras de reconstrução e alteração das edificações que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade e mobilidade;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>d) No restante solo urbano (fora das frentes urbanas):</p> <p>i) As novas edificações ficam sujeitas ao disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) Ovar-Marinha Grande, aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros (RCM) n.º 142/2000, de 20 de outubro, até 10 de agosto de 2018.</p> <p>ii) Admite-se a reconstrução, a ampliação e a alteração de edificações existentes, desde que tal não se traduza no aumento da sua altura, na criação de caves e de novas unidades funcionais, e não corresponda a um aumento total da área de construção superior a 25 m² e não constituam mais valias em situações de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.</p> <p>5 - Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira — Nível II e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Nível II:</p> <p>a) Em solo rural, deverá atender-se ao disposto no artigo 5.º-E relativo ao regime de proteção e salvaguarda da Zona Terrestre de Proteção;</p> <p>b) Em solo urbano, são admitidas novas edificações, ampliações, reconstruções e alterações das edificações já existentes legalmente construídas, desde que adotadas</p>	<p>i) (Revogado).</p> <p>ii) [...]</p> <p>5 - Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira — Nível II e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Nível II:</p> <p>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;</p> <p>b) [...]</p> <p>6 - [...]</p> <p>7 - [...]</p>	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>d) No restante solo urbano (fora das frentes urbanas):</p> <p>i) (Revogado).</p> <p>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 m² e não constituam mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.</p> <p>5 - Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira — Nível II e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira — Nível II:</p> <p>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;</p> <p>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</p>	<p>[4d i] Revogado por ter ultrapassado o prazo de vigência da norma transitória.</p> <p>[4 d ii] – Redação sugerida pela APA</p> <p>[5a] - Atualização da remissão para outros artigos, de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento e correção da nomenclatura prevista no Decreto Regulamentar 15/2015, de 19 de agosto.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, nomeadamente:</p> <p>i) A utilização de técnicas e materiais construtivos no exterior dos edifícios resistentes à presença da água;</p> <p>ii) Ao nível do piso térreo das edificações, a previsão de soluções que favoreçam o rápido escoamento das águas;</p> <p>iii) Na pavimentação dos espaços exteriores devem ser utilizados materiais permeáveis;</p> <p>iv) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.</p> <p>6 - Excetuam-se do disposto nos n.º 4 e 5 do presente artigo:</p> <p>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;</p> <p>b) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, sem prejuízo da estratégia de adaptação indicada para cada Faixa de Salvaguarda e desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco;</p> <p>7 - Nas operações urbanísticas admitidas nos termos do presente artigo, observa-se ainda o regime de edificabilidade definido para a respetiva categoria de solo.</p>		<p>avanço das águas, nomeadamente:</p> <p>i) A utilização de técnicas e materiais construtivos no exterior dos edifícios resistentes à presença da água;</p> <p>ii) Ao nível do piso térreo das edificações, a previsão de soluções que favoreçam o rápido escoamento das águas;</p> <p>iii) Na pavimentação dos espaços exteriores devem ser utilizados materiais permeáveis;</p> <p>iv) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.</p> <p>6 - Excetuam-se do disposto nos n.º 4 e 5 do presente artigo:</p> <p>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;</p> <p>b) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados <u>à data de entrada em vigor do POC</u>, 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.</p> <p>7- Nas operações urbanísticas admitidas nos termos do presente artigo, observa-se ainda o regime de edificabilidade definido para a respetiva categoria de solo.</p>	<p>[6b] – Redação sugerida pela APA</p>
-	SECÇÃO II: Estrutura ecológica	SECÇÃO II: Estrutura ecológica	Aditamento de secção / artigos referentes à estrutura ecológica – identificação e regime – uma vez que se considerou pertinente integrar normas sobre as intervenções na mesma, visando salvaguardar estes valores naturais.

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
-	<p>Artigo 6.9-H: Identificação</p> <p>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.</p> <p>2 - Integram a Estrutura Ecológica da área de intervenção do PUPT:</p> <p>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.</p> <p>b) As áreas classificadas como rústicas, nas categorias de Espaços Florestais – espaços florestais de conservação (F) e Espaço Natural e Paisagístico (NP).</p> <p>c) As áreas que integram a Reserva Ecológica Nacional (REN).</p> <p>d) As áreas que integram as Rede Natura 2000 – “Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas” - PTCON 0055</p> <p>e) As áreas que integram o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede.</p>	<p>Artigo 6.9-H: Identificação</p> <p>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.</p> <p>2 - Integram a Estrutura Ecológica da área de intervenção do PUPT:</p> <p>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;</p> <p>b) As áreas classificadas como rústicas, na categoria - Espaço Natural e Paisagístico (NP);</p> <p>c) As áreas que integram a Reserva Ecológica Nacional (REN).</p> <p>d) As áreas que integram as Rede Natura 2000 – “Dunas de Mira, Gândara e Gafanhas” - PTCON 0055;</p> <p>e) As áreas que integram o Perímetro Florestal das Dunas de Cantanhede e Mata de Quiaios.</p>	<p>[2e] – Adotada a sugestão de redação proposta pela CCDRC na CP</p>
-	<p>Artigo 6.9-I: Regime</p> <p>1 - As áreas integrantes da Estrutura Ecológica regem-se pelas normas definidas pelo presente Regulamento para a respetiva categoria de solo e pelo <u>Regime Jurídico da REN</u>, cumulativamente com o disposto no número seguinte.</p> <p>2 - Nas intervenções na estrutura ecológica:</p> <p>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;</p> <p>b) Devem ser preferencialmente utilizados métodos mecânicos para o controle de espécies infestantes, com reutilização da biomassa para a manutenção dos espaços verdes urbanos;</p>	<p>Artigo 6.9-I: Regime</p> <p>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.</p> <p>2 - Nas intervenções na estrutura ecológica:</p> <p>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;</p> <p>b) Devem ser preferencialmente utilizados métodos mecânicos para o controle de espécies infestantes, com reutilização da biomassa para a manutenção dos espaços verdes urbanos;</p>	<p>[1] – Adotada a sugestão de redação proposta pela CCDRC na CP</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>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.</p>	<p>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;</p> <p>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.</p>	<p>[2d] – Complemento sugerido no parecer da APA.</p> <p>Adequação por sugestão de participação pública, no sentido de obrigar ao cumprimento da norma, salvo a exceção ali admitida, tornando a norma menos ambígua, reforçando o compromisso com a resiliência e a sustentabilidade.</p>
	<p>SECÇÃO III: Espaços canais [Anterior Capítulo V]</p>		<p>No PUPT2025 mantém-se a organização original do PUPT2013, no atual Capítulo VI.</p>
<p>Artigo 50.º: Identificação</p> <p>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.</p> <p>2 - Encontram-se incluídas nesta categoria de solo, a rede rodoviária municipal, existente e proposta, as infraestruturas dos sistemas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de gás, infraestruturas elétricas e de telecomunicações a instalar no subsolo e a Ciclovia/Circuito de Manutenção.</p>	<p>Artigo 6.º-J: Identificação [Anterior artigo 50.º]</p> <p>1 - [...]</p> <p>2 - Os Espaços Canais, integrados nas diversas categorias de solo urbano e rústico, correspondem à rede rodoviária, 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 Ciclovia.</p>		<p>No PUPT2025 mantém-se o âmbito da redação no artigo 50.º.</p>
<p>Artigo 51.º: Rede rodoviária municipal</p> <p>1 - A rede rodoviária municipal, existente e proposta, encontra-se definida na Planta de Zonamento e é composta por:</p> <p>a) Via distribuidora local;</p> <p>b) Via de acesso local;</p> <p>c) Rotunda;</p> <p>d) Ciclovia/Circuito de Manutenção.</p> <p>2 - As construções a implantar à margem das vias municipais deverão respeitar os recuos definidos na Planta de Zonamento e na Planta de perfis</p>	<p>Artigo 6.º-K: Rede rodoviária [Anterior artigo 51.º]</p> <p>1 - A rede rodoviária, existente e proposta, encontra-se definida na Planta de Zonamento e é composta por:</p> <p>a) Via distribuidora principal (ER 335-1);</p> <p>b) Via distribuidora local;</p> <p>c) Via de acesso local;</p> <p>d) Ciclovia.</p> <p>2 - As construções a implantar à margem das vias municipais deverão respeitar os recuos mínimos obrigatórios definidos na Planta de Zonamento e na</p>		<p>No PUPT2025 mantém-se o âmbito da redação no artigo 51.º.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
transversais. 3 - A rede rodoviária deve garantir os parâmetros de dimensionamento mínimos definidos na Planta de Perfis Transversais. 4 - A implantação da Ciclovía/Circuito de Manutenção deverá respeitar a Planta de Zonamento e a Planta de perfis transversais que fazem parte integrante do Plano.	Planta de perfis transversais. 3 - A rede rodoviária deve garantir os parâmetros de dimensionamento mínimos definidos na Planta de Perfis Transversais, 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 e a Planta de perfis transversais que fazem parte integrante do Plano. 5 - Admitem-se acertos no traçado dos espaços canais decorrentes das necessidades identificadas no âmbito dos respetivos projetos de execução.		
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 6.º-L: Sistema público de distribuição e adução de água [Anterior artigo 52.º] 1 - [...] 2 - [...]		No PUPT2025 mantém-se o âmbito da redação no artigo 52.º.
Artigo 53.º: Sistema de drenagem de esgotos 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 6.º-M: Sistema de drenagem de esgotos [Anterior artigo 53.º] 1 - [...] 2 - [...]		No PUPT2025 mantém-se o âmbito da redação no artigo 53.º.
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.	Artigo 6.º-N: Sistema de distribuição de energia elétrica [Anterior artigo 54.º] [...]		No PUPT2025 mantém-se o âmbito da redação no artigo 54.º.
-	SECCAO IV: Sistema patrimonial	SECCAO IV: Sistema patrimonial	
-	Artigo 6.º-O: 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	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	Aditamento de secção relativa ao património presente na área de intervenção do Plano, uma vez que, desde a sua revisão em 2013, foi iniciado o procedimento de classificação como Imóveis de Interesse Municipal (IIM) de dois palheiros localizados no núcleo consolidado da Praia da Tocha. Por este motivo, considera-se pertinente que estejam devidamente identificados (Planta de Zonamento e Condicionantes), bem como o regime de proteção decorrente da legislação em vigor.

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
	Tocha", sito na Avenida dos Pescadores da Praia da Tocha, cujo início de processo de classificação foi publicado no Edital n.º 519/2020, de 15 de abril.	Tocha", sito na Avenida 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-P: Regime Para além do disposto no artigo 23º 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.	Artigo 6.º-K: Regime Para além do disposto no artigo 23º 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.	
-	SECCAO V: Ruído	SECCAO V: Ruído	Aditamento de secção relativa ao Ruído para conformação com a legislação em vigor.
-	Artigo 6.º-Q: 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-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-R: 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.	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.	
-	SECCAO VI: Sustentabilidade ambiental	SECCAO VI: Sustentabilidade ambiental	Aditamento de secção relativa à sustentabilidade ambiental, em alinhamento com diversas Estratégias Nacionais, uma vez que se considera pertinente que estas orientações sejam trabalhadas / aplicadas à escala local no âmbito da execução do Plano.
-	Artigo 6.º-S: Mitigação e adaptação às alterações climáticas 1 - Em alinhamento com o disposto no Plano Nacional de Energia e de Clima, na Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas e demais instrumentos estratégicos ou 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 no domínio energia, recursos hídricos e resíduos. 2 - No que se refere à energia, as intervenções no edificado e espaços públicos devem: a) Procurar a autossuficiência energética dos edifícios, quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente, assim como a eficiência energética nos sistemas	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	Em consonância com o parecer da APA e com o texto sugerido pela mesma noutros IGT municipais. Foi eliminado o artigo 6º-T (PUPT2022) previsto na versão da CP, uma vez que se juntou o seu âmbito no presente artigo. [2] – Por sugestão da participação pública eliminou-se a ambiguidade da aplicação e reforça-se o compromisso com a resiliência e a sustentabilidade.

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;</p> <p>b) Considerar, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, os novos desafios da eficiência energético-ambiental ao nível dos edifícios e espaço público e o aproveitamento local de recursos;</p> <p>c) Integrar tecnologias de aproveitamento de energias renováveis e de tecnologias de armazenamento de energia, e contribuir para a interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;</p> <p>d) Assegurar uma cuidada integração no espaço público de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;</p> <p>3 - No que se refere à melhoria das condições de funcionamento do sistema hídrico e sua adaptação e resiliência aos fenómenos meteorológicos extremos, deve promover-se:</p> <p>a) A criação de bacias de retenção que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais, numa ponderação de interesses públicos de mitigação do risco e de conservação dos valores naturais;</p> <p>b) A recolha e armazenamento das águas pluviais para reutilização, nomeadamente para rega, lavagens de pavimentos, alimentação de lagos e tanques, e outros usos não potáveis;</p> <p>c) A redução de áreas impermeabilizadas e/ou utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis;</p> <p>d) O estabelecimento de mecanismos, construídos ou não, que protejam pessoas e bens dos fenómenos extremos;</p> <p>e) A recolha e correto encaminhamento de águas pluviais.</p> <p>4 - No que se refere aos recursos naturais e resíduos, as intervenções devem:</p> <p>a) Privilegiar, nos espaços públicos e zonas ajardinadas, a arborização e criação de zonas de</p>	<p>comprovadamente demonstrada em sede de projeto:</p> <p>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;</p> <p>b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;</p> <p>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;</p> <p>d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;</p> <p>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);</p> <p>f) Adotar e incrementar os sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.</p> <p>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:</p> <p>a) Criar bacias de retenção ou detenção a montante dos aglomerados urbanos, desde que não coloquem em causa o funcionamento do sistema hídrico e o grau de conservação dos valores naturais;</p> <p>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;</p>	<p>[3] – Por sugestão da participação pública eliminou-se a ambiguidade da aplicação e reforça-se o compromisso com a resiliência e a sustentabilidade.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>sombra, designadamente através da implantação de estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes, assim como a instalação de pontos e áreas de água que favoreçam o combate ao calor extremo e a mitigação do efeito das ilhas de calor urbano;</p> <p>b) Implementar medidas que visem mitigar o efeito das ilhas de calor urbano, designadamente através da implantação de estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes;</p> <p>c) Estimular a criação, manutenção e utilização de material vegetal, quer através da construção de espaços destinados à horticultura urbana, quer de jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;</p> <p>d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono e espécies que visem a redução do uso de água potável na rega e reutilização de águas cinzentas e pluviais para usos não potáveis.</p>	<p>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;</p> <p>d) Fomentar o aumento de áreas permeáveis em solo urbano e restringir a impermeabilização em locais que condicionem o funcionamento do sistema hídrico;</p> <p>e) Recolher e encaminhar de forma correta as águas pluviais.</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;</p> <p>d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;</p> <p>e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;</p> <p>f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;</p> <p>g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;</p> <p>h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.</p>	
-	Artigo 6.º-T: Uso eficiente de recursos		

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>1 - A edificação e ocupação do solo urbano e solo rústico deve cumprir os seguintes requisitos de eficiência ambiental:</p> <p>a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, apenas sendo admissíveis áreas impermeabilizadas se devidamente fundamentadas tecnicamente.</p> <p>b) Adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno.</p> <p>c) Adoção de soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local e com maior capacidade de captura de carbono.</p> <p>d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores, de acordo com os critérios do Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água (PNUEA) e respetivos instrumentos operativos.</p> <p>e) Adoção de meios de transporte “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável.</p> <p>f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.</p>		<p>Foi eliminado o artigo 6º-T (PUPT2022) previsto na versão da CP, uma vez que se juntou o seu âmbito ao artigo anterior.</p>
	CAPÍTULO IV: Classificação e qualificação do solo		Este capítulo foi eliminado relativamente à proposta PUPT2022, optando-se por manter a identificação da classificação e qualificação do solo em cada uma das classes respetivas, conforme PUPT2025
-	Secção I: Classificação do solo urbano e rústico		
-	Artigo 6.º-U: Categorias e subcategorias do solo		Este artigo foi eliminado por via da eliminação do capítulo, optando-se por manter a identificação da classificação e
	1 - A área de intervenção do Plano de Urbanização da		

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>Praia da Tocha (PUPT) integra Solo Urbano e Solo Rústico.</p> <p>2 - Na área de intervenção do PUPT, o solo urbano integra as seguintes categorias e subcategorias:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Espaço central (EC) b) Espaços habitacionais (EH) c) Espaços de uso especial: <ul style="list-style-type: none"> i) Equipamentos (UEE) ii) Infraestruturas (UEI) iii) Turismo (UET) d) Espaços verdes: <ul style="list-style-type: none"> i) Espaços verdes de proteção e enquadramento (EVPE) ii) Espaços verdes de recreio e lazer (EVRL) <p>3 - Na área de intervenção do PUPT, o solo rústico integra as seguintes categorias:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Espaço de ocupação turística (EOT) b) Espaço de equipamentos e infraestruturas (EEI) c) Espaço florestal (F) d) Espaço natural e paisagístico (NP) 		qualificação do solo em cada uma das classes respetivas
Capítulo III: Solo Urbano	Capítulo V: Solo Urbano [Anterior Capítulo III]	Capítulo IV: Solo Urbano [Anterior Capítulo III]	Atualização da remissão para outros artigos e de acordo com a reorganização efetuada nos conteúdos do Regulamento.
SECÇÃO I: Disposições gerais	SECÇÃO I: Disposições gerais	SECÇÃO I: Disposições gerais	
<p>Artigo 7.º: Objetivos</p> <p>1 - A classificação do solo urbano visa, através da definição do perímetro urbano, assegurar a qualidade dos solos para os quais é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação urbana, nele se compreendendo os Solos Urbanizados e os Solos Urbanizáveis.</p> <p>2 - No solo urbanizado são identificados os imóveis a preservar.</p>	<p>Artigo 7.º: Objetivos</p> <p>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.</p> <p>2 - O solo urbano compreende:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano intermunicipal ou municipal à urbanização e à edificação b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano. <p>3 - [Anterior nº 2] No solo urbano são identificados os imóveis a preservar.</p>	<p>Artigo 7.º: Objetivos</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) O solo total ou parcialmente urbanizado ou edificado; b) Os solos urbanos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano. <p>2. No solo urbano são identificados os imóveis a preservar.</p>	<p>[1,2] -A alteração corresponde à atualização da definição, de acordo com o Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional).</p> <p>Relativamente à CP juntou-se os critérios de consideração do solo a incluir no solo urbano em complemento ao n.º 1.</p>
<p>Artigo 8.º: Identificação</p> <p>Em função do uso dominante e do grau de infraestruturação dos solos, são identificadas as seguintes categorias do solo</p>	<p>Artigo 8.º: Identificação</p> <p>(Revogado).</p>	<p>Artigo 8.º: Identificação</p> <p>Em função do uso dominante e do grau de infraestruturação dos solos, são identificadas as seguintes categorias do solo</p>	<p>Foi ajustada a classificação e qualificação do solo em função da fundamentação exigida pelos vários pareceres da CP e adaptada à nomenclatura prevista no DR 15/2015, de 19 de</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
urbano, identificadas na Planta de Zonamento à escala 1:5.000: a) Solos urbanizados i) Espaço Central (UC) ii) Espaços Residenciais (UR-A a UR-E) iii) Espaços de Uso Especial iv) Espaços Verdes; b) Solos Urbanizáveis i) Espaços Residenciais (UZR-A a UZR-F) ii) Espaços de Uso Especial iii) Espaços Verdes		urbano, identificadas na Planta de Zonamento à escala 1:5.000: a) Solo Urbano: i) Espaço Central (EC) Espaço central (UC); ii) Espaços Habitacionais (EH) Espaços Residenciais (UR-A a UR-E); 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) Solos Urbanizáveis i) (Revogado) Espaços Residenciais (UZR-A a UZR-F); ii) (Revogado) Espaços de Uso Especial; iii) (Revogado) Espaços Verdes.	agosto Relativamente à versão da CP eliminou-se a categoria de Espaço Florestal referente à área afeta à faixa de gestão de combustível, tendo-se classificado a área como Espaço Natural e Paisagístico (NP). Eliminou-se igualmente a categoria de Espaço de equipamentos e infraestruturas (EEI), uma vez que aqui estava incluído o estacionamento afeto ao Parque de campismo previsto, que agora também se eliminou da área do plano. Foi revogada a classificação de Solos Urbanizáveis com as suas subcategorias, por adaptação ao quadro legal subjacente à presente alteração.
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. 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 9.º: Atividades e ocupações permitidas 1 - [...] 2 - [...] 3 - [...]	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) <i>(Anterior subalínea i))</i> Habitação em edificação isolada, geminada ou em banda contínua; b) <i>(Anterior subalínea ii))</i> Equipamentos de utilização coletiva; c) <i>(Anterior subalínea iii))</i> Empreendimentos turísticos; d) <i>(Anterior subalínea iv))</i> Estabelecimentos comerciais, de restauração e de bebidas; e) <i>(Anterior subalínea v))</i> 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.	[2a a 2e] – nomenclatura de alínea em vez de subalínea. Correção da designação das alíneas de acordo com as normas de legística. [2f, 2g] – Complemento da redação face aos restantes usos admitidos no zonamento e considerados compatíveis.

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>Artigo 10.º: Atividades e ocupações interditas</p> <p>No solo urbano é interdita a instalação de:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Artigo 10.º: Atividades e ocupações interditas</p> <p>[...]</p>	<p>Artigo 10.º: Atividades e ocupações interditas</p> <p>No solo urbano é interdita a instalação de:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	
<p>SECÇÃO II: Disposições comuns aplicáveis à edificabilidade em solo urbano</p>	-	<p>SECÇÃO II: Disposições comuns aplicáveis à edificabilidade em solo urbano</p> <p><i>(Revogado)</i></p>	De forma a simplificar a organização dos conteúdos, revoga-se a designação da secção. Os conteúdos que a integram correspondem a disposições gerais. Desnecessário por ser redundante.
	4 -	<p>Artigo 10.º-A: Integração e Transformação de preexistências</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p> <p>3 - Sem prejuízo do previsto no artigo 60.º do RJUE, e desde que cumpram os regimes legais das servidões</p>	[Artigo aditado – 10.º-A] - Aditamento de artigo relativamente à integração e transformação de preexistências, na salvaguarda das edificações existentes previstas no artigo 60.º do RJUE e da sua capacidade de alteração, ampliação ou reconstrução.

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>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.</p>	
		<p>Artigo 10.º- B: Legalização de situações de desconformidade com o Plano</p> <ul style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>[Artigo aditado – 10.º-B] – Artigo aditado para aplicação de regime especial e transitório de legalização de situação fisicamente existentes, em desconformidade com a disciplina do plano.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>em vigor da 1.ª alteração à 1.ª Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha.</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>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 impactos visuais e paisagísticos, nem colidam com interesses de terceiros, ou ainda por se destinarem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade;</p> <p>c) Não contrarie o disposto no regime de salvaguarda do POC OMG;</p> <p>d) Seja dado cumprimento às disposições respeitantes a servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, eventualmente existentes para o local.</p> <p>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.</p> <p>5 - O procedimento previsto no presente artigo apenas poderá ser aplicado uma única vez à parcela ou edificação.</p> <p>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.</p>	

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>Artigo 11.º: Implantação das construções</p> <p>1 - A implantação das construções deverá respeitar os recuos mínimos obrigatórios definidos na Planta de Zonamento.</p> <p>2 - No desenvolvimento das áreas de expansão a implantação das construções deverá respeitar um desenho urbano harmonioso com desfogo das zonas de circulação e restantes espaços livres.</p>	<p>Artigo 11.º: Implantação das construções</p> <p>1 - [...]</p> <p>2 - Nas zonas onde não estejam definidos recuos mínimos obrigatórios, a implantação das construções deve respeitar o melhor enquadramento na envolvente.</p> <p>3 - [Anterior n.º 2]. A implantação das construções deverá respeitar um desenho urbano harmonioso com desfogo das zonas de circulação e restantes espaços livres.</p> <p>4 - Os espaços entre o recuo mínimo obrigatório e a via distribuidora local prevista na Planta de Zonamento deverão ficar sujeitos a um tratamento paisagístico que integre arborização com espécies autóctones.</p>	<p>Artigo 11.º: Implantação das construções</p> <p>1 - A implantação das construções deverá respeitar os recuos mínimos definidos na Planta de Zonamento.</p> <p>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 (Ii) 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.</p> <p>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.</p>	<p>[1] – Retirada a indicação de mínimo <u>obrigatório</u>, por se considerarem apenas recuos mínimos</p> <p>[2] – Define as normas de implantação de edifícios enquadrados na malha urbana consolidada, decorrente de sugestão no âmbito da discussão pública.</p> <p>[3] - Aplicação da norma prevista inicialmente para as áreas de expansão a aplicar às áreas onde não se encontram definidos recuos mínimos nem recuos dominantes.</p>
<p>Artigo 12.º: Lotes ou parcelas</p> <p>1 - Nos Espaços Residenciais (UR) dos solos urbanizados, as frentes mínimas do lote ou parcela são de 6 metros, exceto nos casos em que a parcela ou lote se encontre ladeada por lotes ou parcelas com menor frente.</p> <p>2 - Nos Espaços Residenciais (UZR) dos solos urbanizáveis, as frentes mínimas do lote ou parcela são de 7.00 metros.</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 12.º: Lotes ou parcelas</p> <p>1 - Nos Espaços Habitacionais (EH), as frentes mínimas do lote ou parcela são de 6 metros, exceto nos casos em que a parcela ou lote se encontre ladeada por lotes ou parcelas com menor frente.</p> <p>2 - (Revogado).</p> <p>3 - [...]</p>	<p>Artigo 12.º: Lotes ou parcelas</p> <p>1 - As frentes mínimas do lote ou parcela 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.</p> <p>2 - (Revogado)</p> <p>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.</p>	<p>[1] - Atualização da redação que permite uma aplicação geral, sem distinção de categorias de solo ou de aproveitamento/ uso do mesmo.</p> <p>[2] - Revogação da norma relativa aos solos urbanizáveis, categoria operativa eliminada de acordo com a legislação em vigor.</p>
<p>Artigo 13.º: Edifícios</p> <p>1 - As construções a executar deverão salvaguardar os valores culturais arquitetónicos, urbanísticos e paisagísticos e terão especialmente em vista:</p> <p>a) O enquadramento no conjunto e na estrutura urbana, atendendo ao tipo de construções</p>	<p>Artigo 13.º: Edifícios</p> <p>1 - As construções a executar deverão salvaguardar os valores culturais arquitetónicos, urbanísticos e paisagísticos e terão especialmente em vista:</p> <p>a) [...]</p> <p>b) [...]</p>	<p>Artigo 13.º: Edifícios</p> <p>1 - As construções a executar deverão salvaguardar os valores culturais arquitetónicos, urbanísticos e paisagísticos e terão especialmente em vista:</p> <p>a) [Anterior subalínea i)] O enquadramento no conjunto e na estrutura urbana, atendendo</p>	<p>Ajustes na redação do artigo, de forma a tornar a sua interpretação mais clara e uniformizar os conceitos ao longo de todo o Regulamento (nomeadamente, o conceito “envolvente” e telhados). Integração da possibilidade de uso de outros materiais de construção, desde que visualmente tenham o mesmo aspeto que madeira.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>existentes;</p> <p>b) A vivificação do palheiro da Tocha;</p> <p>c) A implantação, recuos, alinhamentos e profundidades de construção definidos pela envolvente dominante local;</p> <p>d) A imagem arquitetónica das construções vizinhas.</p> <p>2 - É obrigatório o uso de elementos de madeira nas fachadas dos edifícios a construir ou a recuperar, contribuindo para incrementar a imagem característica dos Palheiros da Tocha.</p> <p>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 descobrado.</p> <p>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.</p> <p>5 - Na cobertura das edificações é obrigatória a utilização de telha cerâmica de barro vermelho e interdita a aplicação de materiais que tenham propriedades de reverberação ou reflexão de luz solar.</p> <p>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.</p> <p>7 - São expressamente proibidos a abertura e o rasgamento de vãos, quando não perfeitamente integrados no caráter dos edifícios ou destruidores da modulação original.</p> <p>8 - A construção de novos edifícios deve respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria dos telhados da zona, não sendo de aceitar pendentes superiores a 22º, salvo em soluções resultantes de aplicação de sistemas construtivos e de formas tradicionais.</p> <p>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</p>	<p>c) A implantação, recuos, alinhamentos e profundidades de construção definidos pela envolvente.</p> <p>d) [...]</p> <p>2 - É obrigatório o uso de elementos de madeira ou outros materiais que apresentem a mesma imagem nas fachadas dos edifícios a construir ou a recuperar, contribuindo para incrementar a imagem característica dos Palheiros da Tocha.</p> <p>3 - [...]</p> <p>4 - [...]</p> <p>5 - [...]</p> <p>6 - [...]</p> <p>7 - [...]</p> <p>8 - A construção de novos edifícios deve respeitar a escala, a forma, a pendente e a orientação da maioria dos telhados da zona, não sendo de aceitar pendentes superiores a 22º, salvo em soluções resultantes de aplicação de sistemas construtivos e de formas tradicionais.</p> <p>9 - [...]</p> <p>10 - [...]</p> <p>11 - [...]</p> <p>12 - [...]</p> <p>13 - [...]</p> <p>14 - [...]</p> <p>15 - 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 cumprem igualmente, de raiz, as condições regulamentares em matéria de acessibilidade.</p>	<p>ao tipo de construções existentes;</p> <p>b) [Anterior subalínea ii)] A vivificação do palheiro da Tocha;</p> <p>c) [Anterior subalínea iii)] A implantação, recuos, alinhamentos e profundidades de construção definidos pela envolvente.</p> <p>d) [Anterior subalínea iv)] (Revogada.)</p> <p>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.</p> <p>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 descobrado.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>7 - São expressamente proibidos a abertura e o rasgamento de vãos, quando não perfeitamente integrados no caráter dos edifícios ou destruidores da modulação original.</p> <p>8 - (Revogado.).</p> <p>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.</p>	<p>[1a a 1c] – Adequação da nomenclatura para alínea em vez de subalínea. Correção da designação das alíneas de acordo com as normas de legística.</p> <p>[1c] – Retirado o conceito de “dominante”, por poder ser redutor na aplicação do parâmetro pretendido.</p> <p>[1d] – Revogada, por não se considerar um valor a salvaguardar.</p> <p>[2] – Possibilidade de utilização de materiais que apresentem a mesma imagem da madeira, podendo com esta diferenciação a utilização de materiais com características técnicas mais favoráveis, designadamente à eficiência energética ou outros comportamentos técnicos da construção.</p> <p>[8] – Revogado, uma vez que as condicionantes das coberturas se passaram para as condições de aproveitamento dos sótãos do artigo 14.º</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>ambiente estético, arquitetónico e urbano da zona.</p> <p>10 - É interdita a instalação de marquises.</p> <p>11 - São admitidas churrasqueiras, devendo ser integradas no volume da construção principal e apresentadas aquando do projeto de arquitetura.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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, terá igualmente de cumprir, igualmente, de raiz, as condições regulamentares em matéria de acessibilidade.</p>		<p>10 - É interdita a instalação de marquises.</p> <p>11 - São admitidas churrasqueiras, devendo ser integradas no volume da construção principal e apresentadas aquando do projeto de arquitetura.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>[14] – Correção da redação por repetição da palavra “igualmente”</p> <p>[15] – Aditado com redação melhorada - A topografia de algumas zonas do aglomerado urbano apresenta diferenças altimétricas que originam parcelas e edifícios confinantes com arruamentos em diferentes níveis e fazem com que os edifícios ou parcelas sejam servidos por duas vias públicas com imagens volumétricas distintas.</p> <p>Em determinadas situações, este desnível origina uma implantação de edifícios com um ou mais pisos abaixo da cota do arruamento superior, com paredes exteriores desafogadas e vãos que permitem boas condições de iluminação e ventilação natural.</p> <p>Esta situação excecional pode originar um número de pisos superior ao definido para a área, designadamente na fachada confiante com o arruamento de menor cota, considerando a harmonia do edifício com a sua projeção no n.º de pisos admitidos relativamente ao arruamento de cota superior.</p> <p>Considerando que é possível assegurar boas condições de habitabilidade e integração urbanística na envolvente, integra-se a possibilidade da existência de mais pisos, na fachada confinante com o arruamento de cota inferior, bem como a sua utilização nos termos do RGEU, sem que esse facto interfira no cumprimento do n.º de pisos definido para a área e na salvaguarda do enquadramento urbanístico do edifício na sua envolvente, nestas situações excecionais.</p>
<p>Artigo 14.º: Caves e sótãos</p> <p>1 - É permitida a existência de um piso em cave, abaixo da cota de soleira, com uso exclusivo para arrumos, áreas de apoio a estabelecimentos comerciais, áreas técnicas e/ou garagem e com acesso dentro do perímetro de construção, não podendo aumentar a cota de soleira do primeiro piso, em valor superior a 0.60 metros.</p> <p>2 - O piso na cave que origine a elevação da cota de soleira de 0,60 metros acima da cota média da rasante da respetiva via de acesso, é considerado</p>	<p>Artigo 14.º: Caves e sótãos</p> <p>1 - É permitida a existência de um piso em cave, abaixo da cota de soleira, com uso exclusivo para arrumos, áreas de apoio a estabelecimentos comerciais, áreas técnicas e/ou garagem e com acesso dentro do perímetro de construção, não podendo aumentar a cota de soleira do primeiro piso, em valor superior a 0.60 metros.</p> <p>2 - Exceciona-se a aplicação do número anterior, quanto aos usos e número de pisos admitidos, quando a construção de caves decorra do pendente natural do</p>	<p>Artigo 14.º: Caves e sótãos</p> <p>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.</p>	<p>Em traços gerais, as alterações do presente artigo visam permitir a maximização do aproveitamento do edifício e suas estruturas, nomeadamente a cave e os sótãos, sem aumento da volumetria da edificação e sem exercer maiores pressões na ocupação do solo.</p> <p>[1] – Melhorada a redação em função da definição adotada para cave na alínea d) do n.º 2 do artigo 5.º e o seu regime de edificabilidade.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>para o cálculo do Índice de Utilização (Iu) e do número de pisos.</p> <p>3 - Na Avenida Dr. Silva Pereira, admite-se a utilização do sótão ou a cobertura total ou parcial do segundo piso com terraço acessível, desde que o edifício não ultrapasse a cêrcea e as características tipológicas da dominante local.</p> <p>4 - Na restante área do plano admite-se a utilização do sótão ou cobertura total do segundo piso com terraço acessível, desde que o edifício não ultrapasse a cêrcea e as características tipológicas da dominante local.</p> <p>5 - A utilização dos sótãos é limitada unicamente a arrumos, não podendo a linha de cumeeira exceder 3,0 m, medidos pelo exterior, acima da cota do último piso, com uma inclinação máxima da cobertura de 22° e com o arranque da cobertura a uma altura inferior a 0,40 metros.</p>	<p>terreno e cumpra as disposições do RGEU.</p> <p>3 - [Anterior n.º 2] O piso na cave que origine a elevação da cota de soleira de 0,60 metros acima da cota média da rasante da respetiva via de acesso, e que não decorra do pendente natural do terreno, é considerado para o cálculo do número de pisos.</p> <p>4 - [Anterior n.º 3] Revogado.</p> <p>5 - [Anterior n.º 4] Revogado.</p> <p>6 - [Anterior n.º 5] Admite-se o aproveitamento do desvão do telhado ou sótão, desde que não exceda 3,5m acima da laje do teto do último piso, medidos ao cimo da linha de cumeeira ou da sua projeção, que o arranque da cobertura não ultrapasse 0,40m acima da laje do teto do último piso e que o edifício não ultrapasse a altura das fachadas das edificações envolventes e as características das coberturas envolventes.</p> <p>a) Exceciona-se a aplicabilidade desta regra para os sótãos existentes, que se encontrem enquadrados pelos alinhamentos ou alturas de fachadas envolventes.</p> <p>7 - Admite-se a utilização dos sótãos com terraços acessíveis na cobertura, resultado da abertura de vãos para arejamento e iluminação, com dimensão máxima de 65% da superfície da cobertura e com afastamento de 1,5 metro às extremas dos prédios confinantes.</p> <p>8 - Admite-se o uso habitacional dos sótãos e a sua constituição como fração autónoma, desde que cumpram o estabelecido no RGEU.</p> <p>9 - Não são admitidas mansardas.</p>	<p>2 - <i>(Revogado.)</i></p> <p>3 - <i>(Revogado.)</i></p> <p>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.</p> <p>5 - O aproveitamento do sótão ou mansarda, para a utilização prevista no número anterior, é autorizado desde seja assegurado o adequado enquadramento urbanístico do edifício na envolvente, e desde que:</p> <p>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, salvo coberturas existentes com parâmetros superiores;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>e) Salvaguardam-se da aplicação dos parâmetros</p>	<p>[2] – Revogado por se ter definido as condições de edificabilidade das caves no n.º 1.</p> <p>[3] – Revogado, uma vez que, com a aplicação de regras específicas para determinada área, coincidente com a frente urbana do POC, e que também se encontram condicionadas por este programa, pelo que poderá ter regras contraditórias. Assim, à área em específico, aplicam-se as regras gerais previstas para o espaço urbano com as condicionantes do POC aplicáveis.</p> <p>[4] Altera a norma relativamente ao uso admitido nos sótãos e caves com o reforço da salvaguarda do regime do POCOMG</p> <p>[5] Altera as normas a observar para o aproveitamento dos sótãos ou mansardas em conformidade com o que se pretende prever para os restantes IGT do município.</p> <p>As alterações a verde no corpo do n.º 5 (eliminação da redação) decorrem de sugestão de participação pública, no sentido de tornar a noema mais objetiva.</p> <p>[5e] – Foi acrescentada a possibilidade de excecionar a aplicação da norma às situações a legalizar previstas no artigo 10.º-B, bem como às coberturas existentes com parâmetros superiores.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		anteriores, as coberturas existentes com parâmetros superiores ou a enquadrar no âmbito do artigo 10.º-B.	
<p>Artigo 15.º: Edifícios anexos</p> <p>1 - A construção de edifícios anexos destinados ao uso complementar da construção principal, no interior do lote ou parcela, só é permitida nas zonas classificadas Espaços Centrais e em área onde predomine este tipo de edificação, e deverá ter em consideração:</p> <p>a) Implantação definida pelo recuo ou alinhamento das construções dominantes na zona;</p> <p>b) Altura máxima da construção de 2,80 metros e número máximo de pisos: 1;</p> <p>c) Deverá ser apresentado um estudo de enquadramento das construções existentes e propostas;</p> <p>d) É interdito o seu uso para fins habitacionais, comerciais e de serviços;</p> <p>e) Estas construções não poderão constituir frações autónomas.</p>	<p>Artigo 15.º: Edifícios anexos</p> <p>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:</p> <p>a) [...]</p> <p>b) [...]</p> <p>c) [...]</p> <p>d) [...]</p> <p>e) [...]</p>	<p>Artigo 15.º: Edifícios anexos</p> <p>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:</p> <p>a) Implantação definida pelo recuo ou alinhamento das construções dominantes na zona;</p> <p>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);</p> <p>c) Deverá ser apresentado um estudo de enquadramento das construções existentes e propostas;</p> <p>d) É interdito o seu uso para fins habitacionais, comerciais e de serviços;</p> <p>e) Estas construções não poderão constituir frações autónomas.</p>	<p>Elimina-se a expressão “área onde predomine este tipo de edificação” devido à sua imprecisão e indica-se o EH-D (a par do EC) como zona onde se permite a edificação de anexos no interior da parcela devido à atual configuração dos lotes.</p> <p>[1] Alteração do corpo do artigo para adequação à proposta de zonamento e às características do edificado existente.</p> <p>[1a- 1e] - Alteração de subalínea por alínea, nos termos das regras da legislação.</p> <p>[1b] – Redação igual aos restantes IGT - PDM e PU da Cidade de Cantanhede.</p>
<p>Artigo 16.º: Unidades de execução</p> <p>1 - As unidades de execução terão como finalidade:</p> <p>i. Definição de regras de controlo da transformação da morfologia urbana;</p> <p>ii. Definição de regras de controlo de ocupação dos espaços intersticiais existentes e respetivas regras de densificação;</p> <p>iii. Articulação com as zonas envolventes e com áreas de equipamento adjacentes;</p> <p>Reestruturação da malha existente (ampliação de vias, definição de alinhamentos e/ou recuos e/ou novos arruamentos);</p> <p>[...]</p> <p>Organização das Zonas de Solos Urbanizáveis.</p> <p>2 - Os Índices de Utilização (Iu) e Ocupação (Io) a considerar, encontram-se fixados especificamente</p>	<p>Artigo 16.º: Unidades de execução [Atual CAPÍTULO VII]</p> <p>[Atual artigo 54.º-A, secção I, CAPÍTULO V]</p>	<p>Artigo 16.º: Unidades de execução</p> <p>(Revogado)</p>	<p>Revogado por não existirem no plano unidades de execução delimitadas ou a delimitar.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>para cada zona no quadro síntese anexo.</p> <p>3 - O número de estacionamentos tem que cumprir o estipulado no ponto 5 do artigo 17.º do presente regulamento.</p> <p>4 - As áreas destinadas a Espaços verdes e de utilização coletiva e Equipamentos de utilização coletiva deverão cumprir os seguintes parâmetros de dimensionamento: [...]</p>			
<p>Artigo 17.º: Espaços de circulação e estacionamento</p> <p>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 definidos na Planta de Percursos Acessíveis, garantindo o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com a legislação em vigor sobre acessibilidade.</p> <p>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.</p> <p>3 - O perfil transversal mínimo das vias é o definido pela classificação da rede rodoviária da Planta de Zonamento e respetivos Perfis Transversais que fazem parte integrante do presente plano.</p> <p>4 - Deverá sempre ser previsto estacionamento no interior do lote/parcela, fora da via pública, na proporção de um lugar por fração ou unidades de ocupação, e localizado preferencialmente em cave com acesso no interior do perímetro da construção, excetuando os casos em que por razões de cadastro não seja possível a sua concretização. No caso dos empreendimentos turísticos, o número de lugares de estacionamento será em função das unidades de alojamento (ua) do empreendimento, devendo ser previsto 1 lugar/2 ua.</p> <p>5 - O número de estacionamentos a prever em operações de loteamento deverá considerar:</p> <p>i) Habitação em moradia unifamiliar:</p>	<p>Artigo 17.º: Espaços de circulação e estacionamento</p> <p>1 - [...]</p> <p>2 - [...]</p> <p>3 - [...]</p> <p>4 - Deverá sempre ser previsto estacionamento no interior do lote/parcela, fora da via pública, na proporção de um lugar por fração ou unidades de ocupação, excetuando os casos em que por razões de cadastro não seja possível a sua concretização. No caso dos empreendimentos turísticos, o número de lugares de estacionamento será em função das unidades de alojamento (ua) do empreendimento, devendo ser previsto 1 lugar/2 ua.</p> <p>5 - O número de estacionamentos a prever em operações de loteamento deverá considerar:</p> <p>a) [...]</p> <p>b) [...]</p> <p>c) [...]</p> <p>d) [...]</p> <p>e) Turismo</p> <p>1 lugar/unidade de alojamento</p>	<p>Artigo 17.º: Espaços de circulação e estacionamento</p> <p>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 de percursos acessíveis definidos na Planta de Percursos Acessíveis que garantam o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada, de acordo com a legislação em vigor sobre acessibilidade.</p> <p>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.</p> <p>3 - (Revogado). O perfil transversal mínimo das vias é o definido pela classificação da rede rodoviária da Planta de Zonamento e respetivos Perfis Transversais que fazem parte integrante do presente plano.</p> <p>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.</p> <p>5 - (Revogado):</p>	<p>[1] – Uma vez que a área de intervenção não contempla áreas desocupadas com necessidade de definição de novos arruamentos e respetivos percursos pedonais, foi eliminada a Planta de Percursos Acessíveis.</p> <p>[3] – Revogado por não existirem novos arruamentos a prever e, por conseguinte, com perfil transversal a cumprir. Por adaptação à nova proposta de zonamento.</p> <p>[4] – A alteração corresponde à aplicabilidade dos parâmetros de estacionamento a aplicar às operações urbanísticas em concreto, e de acordo com os parâmetros definidos no ANEXO II (aditado), em consonância com o aplicável a outros IGT municipais. Nestes parâmetros incluem-se os empreendimentos turísticos de acordo com as orientações dadas pelo TdP para o PU da Cidade de Cantanhede, quanto à dotação de estacionamento para este uso. Acresce o estacionamento público, conforme previsto dos restantes IGT municipais e definido no ANEXO II.</p> <p>[5] – Revogados os valores apresentados, por se encontrarem refletidos no ANEXO II a aditar.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>1 lugar/fogo com a.c. < 120 m2</p> <p>2 lugares/fogo com a.c. entre 120 m2 e 300 m2</p> <p>3 lugares/fogo com a.c. > 300 m2</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p> <p>ii) Habitação coletiva:</p> <p>Habitação com indicação de tipologia:</p> <p>1 lugar/fogo T0 e T1</p> <p>1,5 lugares/fogo T2 e T3</p> <p>2 lugares/fogo T4, T5 e T6</p> <p>3 lugares/fogo > T6</p> <p>Habitação sem indicação de tipologia:</p> <p>1 lugar/fogo para a.m.f. < 90 m2</p> <p>1,5 lugares/fogo para a.m.f. entre 90 m2 e 120 m2</p> <p>2 lugares/fogo para a.m.f. entre 120 m2 e 300 m2</p> <p>3 lugares/fogo para a.m.f. > 300 m2</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p> <p>iii) Comércio:</p> <p>1 lugar/30 m2 a.c. com. para estabelecimentos < 1.000 m2 a.c.</p> <p>1 lugar/25 m2 a.c. com. para estabelecimentos de 1.000 m2 a.c. a 2500 m2 a.c.</p> <p>1 lugar/15 m2 a.c. com. para estabelecimentos > 2.500 m2 a.c. e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m2 a.c. com.</p> <p>iv) Serviços:</p> <p>3 lugares/100 m2 a.c. serviços para estabelecimentos <= 500 m2 a.c.</p> <p>5 lugares/100 m2 a.c. serviços para estabelecimentos > 500 m2 a.c.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é</p>		<p>i. (Revogado);</p> <p>ii. (Revogado);</p> <p>iii. (Revogado);</p> <p>iv. (Revogado);</p> <p>v. (Revogado).</p> <p>6 - Sem prejuízo da legislação específica em vigor, excecionalmente, a Câmara Municipal pode dispensar a criação, total ou parcial, de estacionamento no lote ou parcela, nos termos definidos no n.º 4, o número anterior, desde que devidamente demonstrada e justificada a sua impossibilidade decorrente de alguma das seguintes condições:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>d) Quando enquadrados por infraestruturas existentes na sua envolvente próxima, que permitam contribuir para responder às necessidades gerais da intervenção.</p> <p>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.</p> <p>7 - Nas situações que, pelas razões apresentadas no número anterior, não seja possível criar os lugares de</p>	<p>[6] Introduzido o regime de exceção da aplicabilidade dos parâmetros urbanísticos reativos aos lugares de estacionamento em consonância com os restantes IGT municipais.</p> <p>[6 e 7] – Complemento em consonância com os restantes IGT municipais.</p> <p>[8] Alteração da redação do anterior n.º 6 com a possibilidade de os estacionamentos privados poderem constituir frações autónomas quando sejam excedidos os parâmetros previstos no Anexo II.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>acrescido de 20% para estacionamento público.</p> <p>v) Turismo</p> <p>Empreendimentos Turísticos de 4 e 5* — n.º de lugares estacionamento — 50% relativamente ao número de unidades de alojamento</p> <p>Empreendimentos Turísticos de 1, 2 e 3* — n.º de lugares de estacionamento — 20% relativamente ao número de unidades de alojamento</p> <p>Considera-se que o resultado obtido engloba já o estacionamento público.</p> <p>6 - As áreas a afetar ao estacionamento não poderão constituir frações autónomas.</p> <p>7 — 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.</p> <p>8 — 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.</p>		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>9 - [Anterior n.º 7] 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.</p> <p>10 - [Anterior n.º 8] 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.</p> <p>11 - Os lugares de estacionamento exterior a criar, deverão, sempre que possível, ser implantados sobre material permeável, semipermeável ou poroso.</p>	<p>[9] – Redação do anterior n.º 7</p> <p>[10] – Redação do anterior n.º 8</p> <p>[11] – Em alinhamento como orientações da APA noutros procedimentos, prevê-se a utilização de materiais de natureza permeável, visando a manutenção da capacidade de infiltração do solo, de forma a minimizar riscos e assegurar a qualidade das massas de água subterrâneas.</p>
<p>Artigo 18.º: Infraestruturas</p> <p>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.</p> <p>2 - Na remodelação ou alteração das redes de infraestruturas existentes deverá considerar-se o disposto no número anterior.</p>	<p>Artigo 18.º: Infraestruturas</p> <p>1 - [...]</p> <p>2 - [...]</p>	<p>Artigo 18.º: Infraestruturas</p> <p>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.</p> <p>2 - Na remodelação ou alteração das redes de infraestruturas existentes deverá considerar-se o disposto no número anterior.</p>	

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>Artigo 19.º: Vedações</p> <p>1 - As vedações confinantes com espaço público não poderão ter uma altura superior de 1,20 metros, podendo ser maciças até a altura de 0,5 metros e translúcidas, de preferência cobertas com verde ou sebe viva, na faixa superior.</p> <p>2 - Nas zonas identificadas na Planta de Zonamento como UR-A, UR-C, UZR-B, UZR-C, UZR-D, UZR-E, UZR-F não é permitido edificar qualquer vedação, com exceção de uma solução de conjunto para o quarteirão aprovada superiormente.</p>	<p>Artigo 19.º: Vedações</p> <p>1 - As vedações confinantes com espaço público não poderão ter uma altura superior de 1,20 metros.</p> <p>2 - Nas zonas identificadas na Planta de Zonamento como EH-A e EH-B não é permitido edificar qualquer vedação, com exceção de uma solução de conjunto para o quarteirão aprovada superiormente.</p>	<p>Artigo 19.º: Vedações</p> <p>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.</p> <p>2 - Nas zonas identificadas na Planta de Zonamento como EH-A não é permitido edificar qualquer vedação.</p>	<p>[1] – Complemento da redação em consonância com as regras das vedações previstas para o resto do concelho e da salvaguarda de situações existentes anteriores à entrada em vigor do presente Plano de Urbanização.</p> <p>[2] - Atualização da indicação das zonas onde não é permitido edificar vedações de acordo com a nova denominação e, tendo em consideração a imagem urbana que se pretende manter.</p>
SECÇÃO III: Solos Urbanizados	SECÇÃO II: Disposições específicas aplicáveis ao solo urbano [Anterior SECÇÃO III]	SECÇÃO III: Disposições específicas aplicáveis ao solo urbano [Anterior SECÇÃO III]	Alteração da designação uma vez que desaparece o conceito / categoria de solo urbanizado.
<p>Artigo 20.º: Identificação</p> <p>1 - As áreas identificadas na Planta de Zonamento incluídas em Solos Urbanizados 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.</p> <p>2 - O solo Urbanizado no aglomerado da Praia da Tocha compreende as seguintes categorias:</p> <p>a) Espaço Central (UC), correspondendo ao núcleo urbano central do aglomerado;</p> <p>b) Espaços Residenciais (UR-A, UR-B, UR-C, UR-D e UR-E), englobando a área contígua ao Espaço Central;</p> <p>c) Espaços de Uso Especial, correspondendo aos equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e áreas destinadas a usos específicos, como turismo e atividades económicas, existentes e propostos</p> <p>d) Espaços Verdes, correspondendo à estrutura verde e de proteção dos valores culturais e naturais.</p> <p>3 - Estes solos destinam-se predominantemente a habitação e atividades de apoio à habitação, comércio e serviços, empreendimentos turísticos, equipamentos públicos, estacionamento, artesanato e outras atividades compatíveis com a habitação.</p> <p>4 - Nos solos urbanizados são admitidas edificações isoladas, geminadas ou em banda.</p>	<p>Artigo 20.º: Identificação</p> <p>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.</p> <p>2 - O solo urbano no aglomerado da Praia da Tocha compreende as seguintes categorias:</p> <p>a) Espaço Central (EC), correspondendo ao núcleo urbano central do aglomerado;</p> <p>b) Espaços Habitacionais (EH), englobando a área contígua ao Espaço Central;</p> <p>c) Espaços de Uso Especial, correspondendo aos equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e turismo, existentes e propostos</p> <p>d) [...]</p> <p>3 - [...]</p> <p>4 - No solo urbano são admitidas edificações isoladas, geminadas ou em banda.</p>	<p>Artigo 20.º: Identificação</p> <p>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.</p> <p>2 - O solo urbano no aglomerado da Praia da Tocha compreende as seguintes categorias:</p> <p>a) Espaço Central (EC), correspondendo ao núcleo urbano central do aglomerado;</p> <p>b) Espaços Habitacionais (EH), englobando a área contígua ao Espaço Central;</p> <p>c) Espaços de Uso Especial (UEE), correspondendo aos equipamentos de utilização coletiva, infraestruturas e turismo.</p> <p>d) Espaços Verdes, correspondendo à estrutura verde e de proteção dos valores culturais e naturais</p> <p>3 - (Revogado). Estes solos destinam-se predominantemente a habitação e atividades de apoio à habitação, comércio e serviços, empreendimentos turísticos, equipamentos públicos, estacionamento, artesanato e outras atividades compatíveis com a habitação.</p> <p>4 - No solo urbano são admitidas edificações isoladas, geminadas ou em banda.</p>	<p>[1,2, 2b] -Atualização da designação da classe de solo e categorias de espaço em consonância com a legislação atual.</p> <p>[2c] – Adequação da redação à proposta.</p> <p>[3] –. Revogado por se ter colocado esta norma associada a cada uma das categorias de solo específicas, enquanto uso admitido, e não de forma geral no solo urbano, dado que existem categorias, em específico, onde não são admitidos todos os usos aqui identificados.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
SUBSEÇÃO I: Espaço Central (UC)	SUBSEÇÃO I: Espaço Central (EC)	SUBSEÇÃO I: Espaço Central (EC)	Atualização da sigla da categoria de espaço.
<p>Artigo 21.º: Caracterização</p> <p>1 - O Espaço Central (UC) 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.</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 21.º: Caracterização</p> <p>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.</p> <p>2 - [...]</p>	<p>Artigo 21.º: Caracterização</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>[1] - Atualização da sigla da categoria de espaço.</p>
<p>Artigo 22.º: Regime de edificabilidade</p> <p>Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - Admite-se nesta zona o uso habitacional, turístico, comercial e serviços.</p> <p>2 - A construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edificações, os loteamentos e a definição de estacionamento deverão obedecer ao estipulado na Planta de Zonamento que faz parte deste Plano bem como ao disposto no presente regulamento.</p> <p>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.</p> <p>4 - Nas situações não enquadráveis no número anterior aplica-se o seguinte:</p>	<p>Artigo 22.º: Regime de edificabilidade</p> <p>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - [...].</p> <p>2 - [...].</p> <p>3 - [...].</p> <p>4 - Nas situações não enquadráveis no número anterior aplica-se o seguinte:</p> <p>a) [...].</p> <p>b) [...].</p> <p>c) (Revogado).</p> <p>d) Um índice de Impermeabilização de 90%.</p> <p>5 - Sem prejuízo do disposto no artigo 14.º, o número máximo de pisos é de dois, acima da cota de soleira.</p> <p>a) Admite-se um maior número de pisos quando estes visam vencer o desnível natural do terreno.</p> <p>6 - As construções existentes nesta zona com mais de dois pisos poderão apenas sofrer obras de alteração.</p>	<p>Artigo 22.º: Regime de edificabilidade</p> <p>Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>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.</p> <p>2 - A construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edificações, os loteamentos e a definição de estacionamento deverão obedecer ao estipulado na Planta de Zonamento que faz parte deste Plano, bem como, ao disposto no presente regulamento.</p> <p>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</p>	<p>[preâmbulo) – Adequação da redação à denominação e organização proposta para o regulamento</p> <p>[1] – Por revogação do n.º 3 do artigo 20.º complementam-se os usos admitidos nesta categoria de solo.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>a) O disposto no n.º 1 do artigo 12.º</p> <p>b) Um Índice de Ocupação (Io) de 70%</p> <p>c) Um Índice de Utilização (Iu) de 1.50</p> <p>5 - Sem prejuízo do disposto no artigo 14.º, o número máximo de pisos é de dois.</p> <p>6 - As eventuais construções existentes nesta zona com mais de dois pisos poderão apenas sofrer obras de alteração.</p>		<p>profundidade das construções dominantes na zona, sendo obrigatório um estudo de enquadramento na envolvente a justificar a pretensão.</p> <p>4 - Nas situações não enquadráveis no número anterior aplica-se o seguinte:</p> <p>⇒ (Revogado) O disposto no n.º 1 do artigo 12.º</p> <p>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;</p> <p>c) (Revogado);</p> <p>d) Índice de Impermeabilização de 90%, à exceção das parcelas já ocupadas com um índice superior.</p> <p>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</p> <p>6 - As construções existentes nesta zona com mais de dois pisos poderão apenas sofrer obras de alteração ou ampliação, desde que não implique ampliação de implantação.</p>	<p>[4a] – Revogado por se enquadrar nos termos da alínea b)</p> <p>[4b] – Salvaguarda das situações em que o índice possa já ser superior, ou em situações de colmatação da malha urbana ou outros fatores que se destinem a suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade.</p> <p>[4c] – Revogado, uma vez que se optou por utilizar apenas o índice de ocupação, conjugado com o nº de pisos.</p> <p>[4d] - Em alinhamento com orientações da APA noutros procedimentos, foi estabelecido o índice de impermeabilização do solo máximo para todas as categorias de espaço onde existe / se prevê ocupação, visando a manutenção da permeabilidade do solo, de forma a minimizar riscos e assegurar a qualidade das massas de água subterrâneas.</p> <p>No caso do EC, o índice de impermeabilização proposto reflete as características de ocupação nesta zona, sendo o mais elevado, uma vez que corresponde a um núcleo consolidado, já com grande densidade de construção. Salvaguarda-se, no entanto, a possibilidade de intervenções em áreas cujo índice já se encontra ultrapassado, quer por intervenções anteriores ao presente plano, que não definia este parâmetro, quer por situações em que o lote ou parcela é apenas o polígono de implantação do edifício e por si só já se encontra ultrapassado.</p> <p>[5] - Clarificação da contabilização do nº de pisos, tendo como referência a cota de soleira, de acordo com a recomendação do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que refere que “nos regulamentos dos planos territoriais (e nos regulamentos municipais em geral) é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira”, bem como a admissão de construção de sótão e caves e sua remissão para o artigo com as especificações sobre esta matéria. Salvaguarda da área afeta ao regime do POC OMG, quanto a esta matéria.</p> <p>[6] – Melhoramento da redação e possibilidade de ampliação, por via por exemplo, do aproveitamento dos sótãos e caves.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>Artigo 23.º: Imóveis a preservar</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5 - Nestas construções as aplicações de cerâmicas vitrificadas, mosaicos de vidro, pinturas ou rebocos de tipo revestimento sintético, são expressamente proibidas.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 23.º: Imóveis a preservar</p> <p>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.</p> <p>2 - [...].</p> <p>3 - [...].</p> <p>4 - [...].</p> <p>5 - [...].</p> <p>6 - [...].</p> <p>7 - [...].</p>	<p>Artigo 23.º: Imóveis a preservar</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5 - Nestas construções as aplicações de cerâmicas vitrificadas, mosaicos de vidro, pinturas ou rebocos de tipo revestimento sintético, são expressamente proibidas.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>[1] Integra-se a referência aos imóveis em vias de classificação, cujo processo se encontra a decorrer.</p> <p>[2] Salvaguarda das situações que possam necessitar de obras mais profundas para suprir alguns dos fatores indicados.</p> <p>[6] Salvaguarda das situações que possam necessitar de obras mais profundas para suprir alguns dos fatores indicados em edifícios com elementos arquitetónicos relevantes a preservar.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		convenientes.	
SUBSECÇÃO II: Espaços Residenciais (UR)	SUBSECÇÃO II: Espaços Habitacionais (EH)	SUBSECÇÃO II: Espaços Habitacionais (EH)	Atualização da designação da categoria de espaço.
<p>Artigo 24.º: Caracterização</p> <p>1 - Os Espaços Residenciais são constituídos pelas áreas de expansão 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.</p> <p>2 - De acordo com a aplicação dos parâmetros urbanísticos, são consideradas cinco unidades de gestão territorial (UR -A, UR-B, UR-C, UR-D, UR-E)</p>	<p>Artigo 24.º: Caracterização</p> <p>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.</p> <p>2 - De acordo com a aplicação dos parâmetros urbanísticos, são consideradas nove zonas (EH-A, EH-B, EH-C, EH-D, EH-E, EH-F, EH-G, EH-H e EH-I).</p>	<p>Artigo 24.º: Caracterização</p> <p>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.</p> <p>2 - De acordo com a aplicação dos parâmetros urbanísticos, são consideradas cinco zonas (EH-A, EH-B, EH-C, EH-D e EH-E)</p> <p>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.</p>	<p>[1] -Atualização da designação da categoria de espaço / siglas.</p> <p>[2] -Atualização em conformidade com o zonamento definido na área de intervenção do plano.</p> <p>[3] – Por revogação do n.º 3 do artigo 20.º complementam-se os usos admitidos nesta categoria de solo.</p>
<p>Artigo 25.º: Zona UR-A</p> <p>Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - Nesta zona não serão permitidas ampliações das construções existentes.</p> <p>2 - Número máximo de pisos é de dois.</p> <p>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.</p> <p>4 - Não é permitida a construção de edifícios anexos.</p> <p>5 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 15%</p> <p>6 - O Índice de utilização (Iu) máximo a respeitar nesta zona é 0.30.</p>	<p>Artigo 25.º: Zona EH-A</p> <p>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - Nesta zona não serão permitidas ampliações das construções existentes, que resultem num aumento da área de implantação.</p> <p>2 - Número máximo de pisos é de dois, acima da cota de soleira, admitindo-se a utilização do sótão, nos termos do n.º 6 do artigo 14º.</p> <p>3 - [...].</p> <p>4 - [...].</p> <p>5 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 20%.</p> <p>6 - (Revogado).</p> <p>7 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 30%.</p>	<p>Artigo 25.º: Zona EH-A</p> <p>Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - Nesta zona não serão permitidas ampliações das construções existentes, que resultem num aumento da área de implantação.</p> <p>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.</p> <p>3 - (Revogado).</p> <p>4 - Não é permitida a construção de edifícios anexos.</p> <p>5 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 20%, à exceção das parcelas já ocupadas com um índice superior.</p> <p>6 - (Revogado).</p> <p>7 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 40%, à exceção das parcelas já ocupadas com um índice superior.</p>	<p>[título] - No zonamento do PUPT 2013, esta área correspondia à UR-A.</p> <p>[1] – Permite a ampliação por exemplo dos sótãos, que podem configurar uma ampliação da área de construção, mas não de implantação.</p> <p>[2] - Clarificação da contabilização do nº de pisos, tendo como referência a cota de soleira, de acordo com a recomendação do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que refere que “nos regulamentos dos planos territoriais (e nos regulamentos municipais em geral) é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira”, bem como a admissão de construção de sótão e caves e sua remissão para os artigos com as especificações sobre esta matéria.</p> <p>[3] - Revogado, por não se justificar a condicionante ao uso, dado tratar-se de uma área já totalmente ocupada por habitação.</p> <p>[5] - Atualização do índice de ocupação e salvaguarda das situações em que o lote ou parcela corresponde à implantação do edifício ou tenha uma ocupação já superior à definida.</p> <p>[6] - Revogado, uma vez que se optou por utilizar apenas o índice de ocupação, conjugado com o nº de pisos.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
			[7] – Aditado em alinhamento como orientações da APA noutros procedimentos, foi estabelecido o índice de impermeabilização do solo máximo para todas as categorias de espaço onde existe / se prevê ocupação, visando a manutenção da permeabilidade do solo, de forma a minimizar riscos e assegurar a qualidade das massas de água subterrâneas. Salvaguarda das situações em que o lote corresponde à implantação do edifício.
<p>Artigo 26.º: Zona UR-B</p> <p>Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - As edificações nesta zona não poderão exceder os dois pisos admitindo-se a utilização do sótão e/ou a cobertura total do segundo piso com terraço acessível. 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 - Não é permitida a construção de edifícios de anexos. 4 - Deverão ser cumpridos os recuos mínimos obrigatórios, definidos na Planta de Zonamento. 5 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 30%. 6 - O Índice de utilização (Iu) máximo a respeitar nesta zona é 0.60. 	<p>Artigo 26.º: Zona EH-B</p> <p>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - As edificações nesta zona não poderão exceder os dois pisos, acima da cota de soleira, admitindo-se a utilização do sótão, nos termos do n.º 6 do artigo 14º. 2 - [...]. 3 - [...]. 4 - [...]. 5 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 20%. 6 - (Revogado). 7 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 30%. 8 - O desenho urbano desta zona deve replicar a imagem da zona EH-A. 	<p>Artigo 26.º: Zona EH-B</p> <p>Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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 - (Revogado). 4 - Deverão ser cumpridos os recuos mínimos, definidos na Planta de Zonamento. 5 - 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 colmatção da malha urbana ou de integração urbanística e respetiva satisfação dos parâmetros de estacionamento, ou quando se destinem 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. 6 - (Revogado). 7 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 70%, salvo as situações excecionais previstas no n.º 5 	<p>[título] - No zonamento do PUPT 2013, esta área correspondia à UZR-A.</p> <p>[1] - Clarificação da contabilização do nº de pisos, tendo como referência a cota de soleira, de acordo com a recomendação do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que refere que “nos regulamentos dos planos territoriais (e nos regulamentos municipais em geral) é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira”, bem como a admissão de construção de sótão e caves e sua remissão para o artigo com as especificações sobre esta matéria.</p> <p>[3] – Por ser redundante relativamente ao definido no artigo 15.º, onde define as zonas onde são permitidos anexos.</p> <p>[5] - Dado que a área de intervenção do PU, e designadamente a expansão do aglomerado, se encontra bastante condicionada optou-se por aumentar a capacidade de ocupação desta área urbana para que permita responder de forma mais eficiente às necessidades de habitação, com o menor consumo de solo possível. Define-se outras situações a salvaguardar, designadamente o existente que exceda aqueles parâmetros, a colmatção da malha urbana ou a necessidade de suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade.</p> <p>[6] - Revogado, uma vez que se optou por utilizar apenas o índice de ocupação, conjugado com o nº de pisos.</p> <p>[7] - Em alinhamento como orientações da APA noutros procedimentos, foi estabelecido o índice de impermeabilização do solo máximo para todas as categorias de espaço onde existe / se prevê ocupação, visando a manutenção da permeabilidade do solo, de forma a minimizar riscos e assegurar a qualidade das massas de água subterrâneas, salvaguardando as situações excecionais previstas no n.º 5 que possam condicionar o valor daquele parâmetro.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>Artigo 27.º: Zona UR-C</p> <p>Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - As edificações nestas zonas não poderão exceder os quatro pisos admitindo-se a utilização do sótão ou a cobertura total do quarto piso com terraço acessível. 2 - Nesta zona não serão permitidas novas edificações nem ampliada a área bruta de construção dos imóveis 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 20%. 5 - O Índice de utilização (Iu) máximo a respeitar nesta zona é 0.80. 	<p>Artigo 27.º: Zona EH-C</p> <p>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - As edificações nestas zonas não poderão exceder os quatro pisos, acima da cota de soleira, admitindo-se a utilização do sótão. 2 - [...]. 3 - [...]. 4 - [...]. 5 - (Revogado). 6 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 40%. 	<p>Artigo 27.º: Zona EH-C</p> <p>Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 destinem 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. 	<p>[título] - No zonamento do PUPT 2013, esta área correspondia à UR-C.</p> <p>[1] - Clarificação da contabilização do nº de pisos, tendo como referência a cota de soleira, de acordo com a recomendação do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que refere que “nos regulamentos dos planos territoriais (e nos regulamentos municipais em geral) é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira”, bem como a admissão de construção de sótão e caves e sua remissão para o artigo com as especificações sobre esta matéria.</p> <p>[2] – Salvaguarda da possibilidade de ampliação da área de construção por via dos sótãos ou caves, mas não da ampliação da implantação.</p> <p>[4] - Salvaguarda das situações em que o lote ou parcela corresponde à implantação do edifício ou tenha uma ocupação já superior à definida.</p> <p>[5] - Revogado, uma vez que se optou por utilizar apenas o índice de ocupação, conjugado com o nº de pisos.</p> <p>[6] - Em alinhamento como orientações da APA noutros procedimentos, foi estabelecido o índice de impermeabilização do solo máximo para todas as categorias de espaço onde existe / se prevê ocupação, visando a manutenção da permeabilidade do solo, de forma a minimizar riscos e assegurar a qualidade das massas de água subterrâneas. Salvaguarda das situações em que o lote ou parcela corresponde à implantação do edifício ou tenha uma ocupação já superior à definida, salvaguardando as situações excecionais previstas no n.º 4 que possam condicionar o valor daquele parâmetro.</p>
<p>Artigo 28.º: Zona UR-D</p> <p>Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - As edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos admitindo-se a utilização do sótão ou a cobertura total do segundo piso com terraço acessível. 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 	<p>Artigo 28.º: Zona EH-D</p> <p>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - As edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos, acima da cota de soleira, admitindo-se a utilização do sótão nos termos do n.º 6 do artigo 14º. 2 - [...]. 3 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 50%. 4 - (Revogado). 5 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 70%. 	<p>Artigo 28.º: Zona EH-D</p> <p>Sem prejuízo do disposto no Capítulo III e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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 	<p>[título] - No zonamento do PUPT 2013, esta área correspondia à UR-D.</p> <p>[1] - Clarificação da contabilização do nº de pisos, tendo como referência a cota de soleira, de acordo com a recomendação do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que refere que “nos regulamentos dos planos territoriais (e nos regulamentos municipais em geral) é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira”, bem como a admissão de construção de sótão e caves e sua remissão para o artigo com as especificações sobre esta matéria.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>zona é 35</p> <p>4 - O Índice de utilização (Iu) máximo a respeitar nesta zona é 0.70.</p>		<p>serviços.</p> <p>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 destinem 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.</p> <p>4 - <i>(Revogado).</i></p> <p>5 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 70%, salvo as situações excecionais previstas no n.º 3.</p>	<p>[3] - Atualização do Io, segundo a ocupação atual do espaço – área consolidada. Salvaguarda das situações em que o lote ou parcela corresponde à implantação do edifício ou tenha uma ocupação já superior à definida. Define-se outras situações a salvaguardar, designadamente o existente que exceda aqueles parâmetros, a colmatação da malha urbana ou a necessidade de suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade.</p> <p>[4] - Revogado, uma vez que se optou por utilizar apenas o índice de ocupação, conjugado com o nº de pisos.</p> <p>[5] - Em alinhamento como orientações da APA noutros procedimentos, foi estabelecido o índice de impermeabilização do solo máximo para todas as categorias de espaço onde existe / se prevê ocupação, visando a manutenção da permeabilidade do solo, de forma a minimizar riscos e assegurar a qualidade das massas de água subterrâneas. Salvaguarda das situações em que o lote ou parcela corresponde à implantação do edifício ou tenha uma ocupação já superior à definida, salvaguardando as situações excecionais previstas no n.º 3 que possam condicionar o valor daquele parâmetro</p>
<p>Artigo 29.º: Zona UR-E</p> <p>Para além das disposições comuns aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - As edificações nesta zona não poderão exceder os dois pisos admitindo-se a utilização do sótão ou a cobertura total do segundo piso com terraço acessível.</p> <p>2 - Nesta zona não será permitida a constituição de novos lotes, com exceção de uma pequena área localizada a sudeste na qual se encontram definidos os recuos mínimos obrigatórios.</p> <p>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.</p> <p>4 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 22%</p> <p>5 - O Índice de utilização (Iu) máximo a respeitar nesta zona é 0.40.</p>	<p>Artigo 29.º: Zona EH-E</p> <p>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - As edificações nesta zona não poderão exceder os dois pisos, acima da cota de soleira, admitindo-se a utilização do sótão nos termos do n.º 6 do artigo 14º.</p> <p>2 - [...].</p> <p>3 - [...].</p> <p>4 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 30%.</p> <p>5 - <i>(Revogado).</i></p> <p>6 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 50%.</p>	<p>Artigo 29.º: Zona EH-E</p> <p>Sem prejuízo do disposto no Capítulo III, e para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>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.</p> <p>2 - <i>(Revogado.)</i></p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>[título] - No zonamento do PUPT 2013, esta área correspondia à UR-E.</p> <p>[1] - Clarificação da contabilização do nº de pisos, tendo como referência a cota de soleira, de acordo com a recomendação do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, que refere que “nos regulamentos dos planos territoriais (e nos regulamentos municipais em geral) é útil distinguir entre os pisos acima da cota de soleira e os pisos abaixo da cota de soleira”, bem como a admissão de construção de sótão e caves e sua remissão para o artigo com as especificações sobre esta matéria.</p> <p>Admite-se ainda a existência de um piso abaixo da cota de soleira, contabilizado para o n.º total de pisos decorrente do valor da cota de soleira fixado no loteamento aprovado (cerca de 0,95m), e que é superior ao máximo definido no artigo 14.º que isenta a sua contabilização para o n.º de pisos admitido (0,60 m).</p> <p>[2] Revogado, uma vez que a delimitação desta área se constitui como uma colmatação da malha urbana consolidada e adjacente e completamente ocupada com base maioritariamente em loteamento, pelo que não tem</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>satisfação dos parâmetros de estacionamento, ou quando se destinem 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.</p> <p>5 - (Revogado).</p> <p>6 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 70%, salvo as situações excecionais previstas no n.º 4.</p>	<p>sentido esta norma, por se considerar redundante e redutora da ocupação.</p> <p>[4] - Dado que a área de intervenção do PU, e designadamente a expansão do aglomerado, se encontra bastante condicionada optou-se por aumentar a capacidade de ocupação desta área urbana para que permita responder de forma mais eficiente às necessidades de habitação, com o menor consumo de solo possível. Salvaguarda das situações em que o lote ou parcela corresponde à implantação do edifício ou tenha uma ocupação já superior à definida. Define-se outras situações a salvaguardar, designadamente o existente que exceda aqueles parâmetros, a colmatação da malha urbana ou a necessidade de suprir insuficiências de salubridade, habitabilidade ou mobilidade.</p> <p>[5] -Revogado, uma vez que se optou por utilizar apenas o índice de ocupação, conjugado com o nº de pisos.</p> <p>[6] - Em alinhamento como orientações da APA noutros procedimentos, foi estabelecido o índice de impermeabilização do solo máximo para todas as categorias de espaço onde existe / se prevê ocupação, visando a manutenção da permeabilidade do solo, de forma a minimizar riscos e assegurar a qualidade das massas de água subterrâneas. Salvaguarda das situações em que o lote ou parcela corresponde à implantação do edifício ou tenha uma ocupação já superior à definida, salvaguardando as situações excecionais previstas no n.º 4 que possam condicionar o valor daquele parâmetro</p>
-	<p>Artigo 29.º A: Zona EH-F</p> <p>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - As edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos admitindo-se a utilização do sótão nos termos do n.º 6 do artigo 14º.</p> <p>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.</p> <p>3 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 30%.</p> <p>4 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 40%.</p> <p>5 - As edificações desta zona não poderão ter acesso automóvel direto à via distribuidora local prevista e definida na Planta de Zonamento.</p>	--	<p>No zonamento do PUPT 2013, esta área correspondia a parte da UZR-A.</p> <p>Uma vez que esta zona foi classificada como solo urbano e qualificada como EH (EH-E), foi revogada a secção referente às categorias de solo urbanizável.</p> <p>Relativamente ao que foi a proposta do PUPT2022 sujeita a CP, esta área foi agora integrada na EH-E como espaço de colmatação da malha urbana existente, pelo que não se justifica manter o artigo proposto na PUPT2022.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>6 - As edificações desta zona deverão cumprir o recuo mínimo obrigatório definido na Planta de Zonamento.</p> <p>Artigo 29.º B: Zona EH-G</p> <p>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - As edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos, acima da cota de soleira, admitindo-se a utilização do sótão nos termos do n.º 6 do artigo 14º.</p> <p>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.</p> <p>3 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 30%.</p> <p>4 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 40%.</p> <p>5 - As edificações desta zona deverão cumprir o recuo mínimo obrigatório definido na Planta de Zonamento.</p>	--	<p>No zonamento do PUPT 2013, esta área correspondia a parte da UZR-D e parte da UZR-E.</p> <p>Uma vez que esta zona saiu maioritariamente da área de intervenção do plano, e a restante foi classificada como solo urbano e qualificada como EH (EH-B), foi revogada a secção referente às categorias de solo urbanizável.</p> <p>Relativamente ao que foi a proposta do PUPT2022 sujeita a CP, esta área foi agora parcialmente integrada na EH-B como espaço de urbano, dado que o mesmo se encontra ocupado, pelo que não se justifica manter o artigo proposto na PUPT2022.</p>
	<p>Artigo 29.º C: Zona EH-H</p> <p>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - As edificações nestas zonas não poderão exceder os dois pisos, acima da cota de soleira, admitindo-se a utilização do sótão nos termos do n.º 6 do artigo 14º.</p> <p>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.</p> <p>3 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 30%.</p> <p>4 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 40%.</p> <p>5 - As edificações desta zona não poderão ter acesso automóvel direto à via distribuidora local prevista e definida na Planta de Zonamento.</p> <p>6 - As edificações desta zona deverão cumprir o recuo mínimo obrigatório definido na Planta de Zonamento.</p>	--	<p>No zonamento do PUPT 2013, esta área correspondia a parte da UZR-E e a parte da UZR-F.</p> <p>Uma vez que esta zona saiu maioritariamente da área de intervenção do plano, foi revogada a secção referente às categorias de solo urbanizável.</p> <p>Relativamente ao que foi a proposta do PUPT2022 sujeita a CP, esta área foi agora parcialmente integrada na EH-B como espaço de urbano, na área em que mesmo se encontra ocupado, e Espaço Natural e Paisagístico na restante área, pelo que não se justifica manter o artigo proposto na PUPT2022.</p>
	<p>Artigo 29.º D: Zona EH-I</p> <p>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo urbano, nesta zona são aplicáveis as seguintes disposições:</p> <p>1 - As edificações nestas zonas não poderão exceder um piso, acima da cota de soleira, considerando a cota</p>	--	<p>No zonamento do PUPT 2013, esta área correspondia à UR-B.</p> <p>O PUPT2025 integra esta área na colmatação da malha urbana do Espaço Central, com as normas afetas ao mesmo, pelo que não se justifica manter o artigo proposto na</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
	<p>absoluta superior.</p> <p>2 - A construção deverá ser do tipo palafítico vazado até à cota de soleira admitida no número anterior.</p> <p>3 - Admite-se a utilização do sótão nos termos do n.º 6 do artigo 14º.</p> <p>4 - 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.</p> <p>5 - O Índice de ocupação (Io) máximo a respeitar nesta zona é 30%.</p> <p>6 - O Índice de Impermeabilização a respeitar nesta zona é de 40%.</p> <p>7 - As edificações desta zona deverão cumprir o recuo mínimo obrigatório definido na Planta de Zonamento.</p>		PUPT2022.
SUBSECÇÃO III: Espaços de Uso Especial	SUBSECÇÃO III: Espaços de Uso Especial	SUBSECÇÃO III: Espaços de Uso Especial	
<p>Artigo 30.º: Caracterização</p> <p>Os Espaços de Uso Especial são zonas que se destinam à localização de Equipamentos de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Estruturantes para o aglomerado e outros usos específicos como Turismo.</p>	<p>Artigo 30.º: Caracterização</p> <p>Os Espaços de Uso Especial são zonas que se destinam à localização de Equipamentos de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Turismo.</p>	<p>Artigo 30.º: Caracterização</p> <p>Os Espaços de Uso Especial são zonas que se destinam à localização de Equipamentos de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Turismo.</p>	Simplificação da redação do artigo.
<p>Artigo 31.º: Classificação e uso</p> <p>1 - As zonas destinadas a Equipamentos de utilização coletiva (CR, C, E, SP, S e O) são indicadas para a implantação de edifícios destinados a culto e religião, ensino, administração, assistência social, segurança pública, proteção civil, transportes, à prestação de serviços de carácter económico (nomeadamente mercados e feiras), à prática de atividades culturais, de recreio e lazer e de desporto.</p> <p>2 - As zonas destinadas a Infraestruturas (IE) destinam-se à instalação de áreas de estacionamento público de dimensão e localização estruturante.</p> <p>3 - As zonas de uso específico de turismo são destinadas à implantação de empreendimentos turísticos, nomeadamente estabelecimentos hoteleiros.</p> <p>4 - Estas zonas destinam-se a uma ocupação exclusiva pelo equipamento/infraestrutura/empreendimento proposto e respetivos sistemas de apoio complementares.</p>	<p>Artigo 31.º: Classificação e uso</p> <p>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.</p> <p>2 - As zonas destinadas a Infraestruturas (UEI) destinam-se à instalação de áreas de estacionamento público de dimensão e localização estruturante.</p> <p>3 - As zonas de uso específico de turismo (UET1 e UET2) são destinadas à implantação de empreendimentos turísticos.</p> <p>4 - [...]</p>	<p>Artigo 31.º: Classificação e uso</p> <p>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.</p> <p>2 - As zonas destinadas a Infraestruturas (UEI) destinam-se à instalação de áreas de estacionamento público de dimensão e localização estruturante.</p> <p>3 - As zonas de uso específico de turismo (UET) são destinadas à implantação de empreendimentos turísticos.</p> <p>4 - Estas zonas destinam-se a uma ocupação exclusiva pelo equipamento/infraestrutura/empreendimento proposto e respetivos sistemas de apoio complementares ou admitidos.</p>	<p>[1] - Atualização das siglas das categorias de espaços.</p> <p>[2] - Atualização das siglas das categorias de espaços.</p> <p>[3] - Atualização das siglas das categorias de espaços e adaptação à nova proposta de zonamento. Retirado o tipo específico de empreendimento, por desnecessário.</p> <p>[4] Complemento da redação</p>
<p>Artigo 32.º: Regime de edificabilidade</p> <p>1 - Os espaços de uso especial existentes,</p>	<p>Artigo 32.º: Regime de edificabilidade</p> <p>1 - Os espaços de uso especial existentes ou a instalar,</p>	<p>Artigo 32.º: Regime de edificabilidade</p> <p>1 - Os espaços de uso especial existentes ou a instalar,</p>	Na sequência da alteração de prioridades / necessidade de determinados equipamentos (decorrentes de políticas

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>independentemente da sua natureza, podem sofrer obras de alteração e ampliação devendo cumprir os parâmetros urbanísticos definidos no quadro síntese anexo.</p> <p>2 - Os edifícios e atividades a instalar nestes espaços deverão respeitar o Índice de utilização (Iu), Índice de ocupação (Io) e número de pisos máximo estipulados, descritos no quadro anexo da Planta de Zonamento e do presente regulamento:</p> <p>a) Equipamentos de Utilização Coletiva:</p> <p>a1) CR — Equipamento de Culto e Religião existente, com Iu máximo de 0.50 e n.º pisos máximo de um;</p> <p>a2) C — Equipamento de Cultura — Centro de animação cultural, com Io máximo de 30 %, Iu máximo de 0.30 e n.º pisos máximo de um;</p> <p>a3) E — Equipamento de Ensino — Equipamento educativo que poderá acolher a valência de Jardim de Infância e/ou Creche, com Io máximo de 30 %, Iu máximo de 0.50 e n.º pisos máximo de dois;</p> <p>a4) SP — Equipamento de Segurança Pública — Posto da Guarda Nacional Republicana existente com possibilidade de alteração/ampliação, com Io máximo de 30 %, Iu máximo de 0.70 e n.º pisos máximo de dois;</p> <p>a5) S — Equipamento de Saúde — destina -se a uma unidade de extensão de Centro de Saúde, com Io máximo de 30 %, Iu máximo de 0.70 e n.º pisos máximo de dois;</p> <p>a6) O1 — Parque infantil público;</p> <p>a7) O2 — Prestação de serviços de carácter económico (mercado), com Io máximo de 20 %, Iu máximo de 0.20 e n.º pisos máximo de um.</p> <p>b) Infraestruturas:</p> <p>b1) IE — Estacionamento público (existente e proposto)</p> <p>c) Turismo:</p> <p>c1) T — Empreendimento turístico — Estabelecimento Hoteleiro com Io máximo de 30 %, Iu máximo de 0.50 e n.º pisos máximo de dois. A cota de soleira do primeiro piso será implantada na cota 5.50 referente ao nível médio das águas do mar — Marégrafo de</p>	<p>independentemente da sua natureza, podem sofrer obras de construção, alteração e ampliação devendo cumprir os parâmetros urbanísticos definidos no quadro síntese anexo, designadamente:</p> <p>a) Espaços de uso especial – equipamentos:</p> <p>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;</p> <p>ii) UEE2: Equipamentos – cultura – índice de ocupação máximo de 30%; índice de impermeabilização máximo de 50% e número de pisos máximo de um, acima da cota de soleira;</p> <p>iii) UEE3: Equipamento cultural proposto – índice de ocupação máximo de 30%; índice de impermeabilização máximo de 50% e número de pisos máximo de um, acima da cota de soleira;</p> <p>iv) UEE4: Equipamentos – serviços de carácter económico – índice de ocupação máximo de 25%; índice de impermeabilização máximo de 90% e número de pisos máximo de um, acima da cota de soleira;</p> <p>v) UEE5: Equipamentos – recreio e lazer;</p> <p>b) Espaços de uso especial – infraestruturas:</p> <p>i) UEI: Infraestruturas – estacionamento;</p> <p>c) Espaços de uso especial – turismo:</p> <p>i) UET1: Turismo - empreendimento turístico 1 – índice de ocupação máximo de 30%; índice de impermeabilização máximo de 45% e número de pisos máximo de dois, acima da cota de soleira;</p> <p>ii) UET2: Turismo - empreendimento turístico 2 – índice de ocupação máximo de 15%; índice de impermeabilização máximo de 30% e número de pisos máximo de um, acima da cota de soleira.</p>	<p>independentemente da sua natureza, podem sofrer obras de construção, alteração e ampliação devendo cumprir os parâmetros urbanísticos definidos no quadro síntese do Anexo I.</p> <p>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:</p> <p>a) Espaços de uso especial – equipamentos:</p> <p>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;</p> <p>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 artigo 14º, conjugado com a alínea b) do n.º 2 do artigo 5.º;</p> <p>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;</p> <p>iv) UEE4: Equipamentos – recreio e lazer, com a maximização da utilização de pavimentos permeáveis.</p> <p>b) Espaços de uso especial – infraestruturas:</p> <p>i) UEI: Infraestruturas – estacionamento, com a maximização de utilização de pavimentos permeáveis, com possibilidade de construção de edifício de apoio com área de implantação máxima de 100 m² 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;</p> <p>c) Espaços de uso especial – turismo:</p> <p>i) UET: Turismo - empreendimento turístico –</p>	<p>centrais no domínio da educação, saúde), previstos no PUPT, foi alterada a afetação dos espaços de uso especial.</p> <p>A redação do artigo foi reformulada de acordo com os espaços de uso especial já existentes e previstos, de acordo com a estratégia de desenvolvimento territorial agora preconizada.</p> <p>[2] Em termos de parâmetros urbanísticos, alterou-se os parâmetros a utilizar substituindo o Índice de Utilização pelo Índice de Ocupação e nº de pisos admitidos e introduz-se o índice de impermeabilização do solo, este último, em alinhamento como orientações da APA noutros procedimentos, visando a manutenção da permeabilidade do solo, de forma a minimizar riscos e assegurar a qualidade das massas de água subterrâneas. Alterou-se os parâmetros de forma a maximizar o uso do solo e das infraestruturas, dada escassez deste recurso com capacidade de ocupação nesta área.</p> <p>[2,b,i] – Acresce a possibilidade de edificação de estruturas de apoio às infraestruturas.</p> <p>[2c,i] – Aumento do Io, uma vez que o edifício existente foi licenciado, nos termos do PDM 1994, com base num índice superior ao previsto no PUPT., salvaguardando a</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
Cascais.		<p>Estabelecimento hoteleiro - 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.</p> <p>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</p>	<p>contabilização do n.º de pisos e as condições de edificabilidade das caves e sótãos nos termos definidos no regulamento.</p> <p>[3] – Salvaguarda do enquadramento na envolvente urbana.</p>
	<p>Artigo 32.º-A: Instalação de empreendimentos turísticos</p> <p>1 - A instalação de empreendimentos turísticos deve cumprir as normas constantes do regime jurídico da urbanização e edificação, bem como as normas técnicas de construção aplicáveis às edificações em geral, designadamente em matéria de segurança contra incêndio, saúde, higiene, ruído e eficiência energética, sem prejuízo do disposto no <u>Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março</u>.</p> <p>2 - Sem prejuízo do regime de edificabilidade referido no artigo anterior, os empreendimentos turísticos a instalar nos Espaços de uso especial – Turismo devem corresponder às seguintes tipologias e cumprir as respetivas condições de instalação, definidas no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março:</p> <p>a) UET1: estabelecimento hoteleiro;</p> <p>b) UET2: aldeamento turístico.</p> <p>3 - A instalação do empreendimento turístico na UET2 deve preservar a mancha arbórea existente e assegurar a integração paisagística das edificações, bem como contribuir para a vivificação do palheiro da Tocha.</p> <p>4 - As edificações desta zona deverão cumprir o recuo mínimo obrigatório definido na Planta de Zonamento.</p>		<p>Artigo eliminado relativamente à proposta PUPT2022, em consonância com o parecer da CCDRC, por se considerar o seu conteúdo de âmbito redundante, bem como pela adaptação ao zonamento agora previsto.</p>
SUBSECÇÃO IV: Espaços Verdes	SUBSECÇÃO IV: Espaços Verdes	SUBSECÇÃO IV: Espaços Verdes	
Artigo 33.º: Identificação	Artigo 33.º: Identificação	Artigo 33.º: Identificação	
1 - Os Espaços Verdes visam o equilíbrio do sistema	1 - Os Espaços Verdes visam o equilíbrio do sistema	1 - Os Espaços Verdes visam o equilíbrio do sistema	

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
urbano, através da identificação da estrutura verde e da proteção dos valores culturais e naturais. 2 - São identificadas as seguintes subcategorias dos Espaços Verdes: i) Espaço Verde de Proteção e Enquadramento ii) Espaço Verde de Recreio e Lazer iii) Bacias de Retenção	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).	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).	[2a-2c] - Atualização das abreviaturas a utilizar e alteração de subalínea para alínea de acordo com as regras de legística. [2c] - Revogada a alínea c), uma vez que as bacias de retenção se integram nos Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento.
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 34.º: Espaço Verde de Proteção e Enquadramento 1 - [...]. 2 - [...]. 3 - [...].	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, parques de merendas e praças. 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%, um Índice de utilização (Iu) máximo de 0.10 e número de pisos máximo de um, e ser devidamente protegidas por espécies arbóreas.	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 e parques de merendas. 2 - [...]. 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, e ser devidamente protegidas por espécies arbóreas.	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.	[1] - Correção da redação do ponto 1 (não existem praças nos EVRL delimitados). Complemento de utilização compatível. [3] - Remoção da referência ao lu, uma vez que se optou por utilizar apenas o índice de ocupação, conjugado com o nº de pisos. Em alinhamento com orientações da APA noutros procedimentos, foi estabelecido o índice de impermeabilização do solo máximo para todas as categorias de espaço onde existe / se prevê ocupação, visando a manutenção da permeabilidade do solo, de forma a minimizar riscos e assegurar a qualidade das massas de água subterrâneas. Em consonância com as restantes áreas quanto aos sótãos e caves.

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
SECÇÃO II: Solos Urbanizáveis	SECÇÃO II <i>(Revogado)</i>	SECÇÃO II <i>(Revogado)</i>	Revogação da secção. A alteração decorre da atualização exigida pela legislação em vigor, nomeadamente, o Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial). Assim, revogam-se as normas referentes ao solo urbanizável, uma vez que esta categoria foi extinta. As disposições aplicáveis ao território anteriormente abrangido por estas categorias apresentam-se nas categorias propostas pela presente alteração – solo urbano / Espaços Habitacionais (EH-F; EH-G; EH-H); Espaços de Uso Especial – Turismo (UET2) e Espaços Verdes de Proteção e Enquadramento (EVPE).
Artigo 36.º: Identificação	Artigo 36.º <i>(Revogado)</i>	Artigo 36.º <i>(Revogado)</i>	
SUBSECÇÃO I: Espaços Residenciais (UZR)	SUBSECÇÃO I <i>(Revogado)</i>	SUBSECÇÃO I <i>(Revogado)</i>	
Artigo 37.º: Caracterização	Artigo 37.º <i>(Revogado)</i>	Artigo 37.º <i>(Revogado)</i>	
Artigo 38.º: Zona UZR -A	Artigo 38.º <i>(Revogado)</i>	Artigo 38.º <i>(Revogado)</i>	
Artigo 39.º: Zona UZR -B, C, D, E e F	Artigo 39.º <i>(Revogado)</i>	Artigo 39.º <i>(Revogado)</i>	
SUBSECÇÃO II: Espaços de Uso Especial	SUBSECÇÃO II <i>(Revogado)</i>	SUBSECÇÃO II <i>(Revogado)</i>	
Artigo 40.º: Classificação e uso	Artigo 40.º <i>(Revogado)</i>	Artigo 40.º <i>(Revogado)</i>	
Artigo 41.º: Regime de edificabilidade	Artigo 41.º <i>(Revogado)</i>	Artigo 41.º <i>(Revogado)</i>	
SUBSECÇÃO III: Espaços Verdes	SUBSECÇÃO III	SUBSECÇÃO III	
Artigo 42.º: Identificação	Artigo 42.º: <i>(Revogado)</i>	Artigo 42.º: <i>(Revogado)</i>	
Artigo 43.º: Espaço Verde de Proteção e Enquadramento	Artigo 43.º <i>(Revogado)</i>	Artigo 43.º <i>(Revogado)</i>	
CAPÍTULO VI: Solo Rural	CAPÍTULO VI: Solo Rústico [Anterior Capítulo IV]	CAPÍTULO VI: Solo Rústico [Anterior Capítulo IV]	Atualização da designação da classe de solo e renumeração em consonância com a reorganização das disposições do Regulamento
Artigo 44.º: Objetivos A classificação do solo rural visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas de usos agrícolas, florestais, à exploração de recursos geológicos ou à conservação da natureza e da biodiversidade e enquadrar adequadamente. Enquadra-se ainda nesta classificação o solo afeto à proteção e defesa da floresta contra incêndios.	Artigo 44.º: Objetivos A classificação do solo rústico visa proteger o solo como recurso natural escasso e não renovável, salvaguardar as áreas de usos 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 proteção e defesa da floresta contra incêndios.	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 .	Atualização da redação, em consonância com a legislação em vigor, nomeadamente, com o Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) e com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional). Correção sugerida pela CCDRC quanto ao solo afeto à gestão integrada de defesa da floresta e quanto à função do solo rústico.
Artigo 45.º: Identificação	Artigo 45.º: Identificação	Artigo 45.º: Identificação	Atualização da redação (designação da classe de solo /

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>Em função da ocupação pretendida são identificadas as seguintes categorias do solo rural, identificada na Planta de Zonamento à escala 1:5.000:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Espaço de ocupação turística (EOT) — empreendimento turístico — Parque de Campismo e Caravanismo (PCC) b) Infraestruturas — estacionamento público (IE) c) Espaço florestal — faixa de gestão de combustível d) Espaço natural 	<p>Em função da ocupação pretendida são identificadas as seguintes categorias do solo rústico, identificada na Planta de Zonamento à escala 1:5.000:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Espaço de ocupação turística (EOT) — empreendimento turístico — Parque de Campismo e Caravanismo b) Espaço de Equipamentos e Infraestruturas — estacionamento público (EEI) c) Espaço florestal (F) — Espaço florestal de conservação d) Espaço natural e paisagístico (NP) 	<p>Em função da ocupação pretendida são identificadas as seguintes categorias do solo rústico, identificada na Planta de Zonamento à escala 1:5.000:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) <i>(Revogado);</i> b) <i>(Revogado);</i> c) <i>(Revogado);</i> d) Espaço Natural e Paisagístico (NP). 	<p>categorias de espaço e respetivas siglas), em consonância com a legislação em vigor, nomeadamente, com o Decreto-Lei n.º 25/2021, de 29 de março (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) e com o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional).</p> <p>[a), b), c)] — Revogados em função da nova proposta de zonamento.</p> <p>[d)] — Adequação à nomenclatura do DR 15/2015, de 19 de agosto.</p>
<p>Artigo 46.º: Atividades e ocupações permitidas</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 - O Espaço de Ocupação Turística destina-se à instalação de um Empreendimento Turístico — Parque de Campismo e Caravanismo, com lo máximo de 20 %, lu máximo de 0.20 e n.º de pisos máximo de dois. 2 - O Espaço de Ocupação Turística, previamente ao desenvolvimento do seu estudo de ocupação, deverá ser sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental. 	<p>Artigo 46.º: Atividades e ocupações permitidas</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 - O Espaço de Ocupação Turística destina-se à instalação de um Empreendimento Turístico — Parque de Campismo e Caravanismo. 2 - Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo rústico, a ocupação desta zona deverá cumprir as seguintes disposições: <ul style="list-style-type: none"> a) lo máximo de 20%; b) índice de impermeabilização máximo de 30%; c) Número de pisos máximo de um, acima da cota de soleira. 3 - <i>[Anterior nº 2]</i> O Espaço de Ocupação Turística, previamente ao desenvolvimento do seu estudo de ocupação, deverá ser sujeito a Avaliação de Impacte Ambiental. 	<p>Artigo 46.º: Atividades e ocupações permitidas</p> <p><i>(Revogado)</i></p>	<p>Revogado em função da reformulação do zonamento e da classificação do solo.</p> <p>Eliminou-se o Espaço de Ocupação Turística inicialmente previsto para a instalação do Parque de Campismo e de Caravanismo.</p>
<p>SECÇÃO II: Infraestruturas</p>	<p>SECÇÃO II: Espaço de equipamento e infraestruturas</p>	<p>SECÇÃO II: Espaço infraestruturas</p> <p><i>(Revogado)</i></p>	<p>Esta categoria de solo foi eliminada por ajuste à área de intervenção do plano e adequação aos usos admitidos na proposta do plano.</p>
<p>Artigo 47.º: Atividades e ocupações permitidas</p> <p>A zona destinada a Infraestruturas (IE) destina -se à instalação de um estacionamento público de dimensão e localização estruturante. Deverá ser sujeito a estudo ambiental, a submeter a parecer do ICNB, com a adequada concretização das medidas de prevenção/minimização de efeitos adversos resultantes do risco de perturbação dos habitats naturais.</p>	<p>Artigo 47.º: Atividades e ocupações permitidas</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 - A zona destinada a espaço de equipamento e infraestruturas (EEI) destina-se à instalação de um estacionamento público de dimensão e localização estruturante. 2 - <i>Para além das disposições gerais aplicáveis ao solo rústico, a ocupação desta zona</i> deverá ser sujeita a estudo ambiental, a submeter a parecer do ICNF, com a adequada concretização das medidas de prevenção/minimização de efeitos adversos resultantes do risco de perturbação dos habitats 	<p>Artigo 47.º: Atividades e ocupações permitidas</p> <p><i>(Revogado)</i></p>	<p>Revogado por se ter eliminado a categoria de solo em causa.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
	naturais.		
SECÇÃO III: Espaço Florestal	SECÇÃO III: Espaço Florestal	SECÇÃO III: Espaço Florestal (Revogado)	Esta categoria de solo foi eliminada por adequação aos usos admitidos na proposta do plano. A área afeta a esta categoria integrou a categoria de Espaço Natural e Paisagístico.
Artigo 48.º: Identificação 1 - A zona classificada como Espaço Florestal corresponde à Faixa de Gestão de Combustível. 2 - A Faixa de Gestão de Combustível destina-se a criar uma descontinuidade horizontal e vertical da carga combustível, através da modificação ou remoção parcial ou total da biomassa vegetal para promover a defesa da floresta contra incêndios, não sendo permitida qualquer construção.	Artigo 48.º: Identificação 1 - A zona classificada como Espaço Florestal – espaço florestal de conservação corresponde à Faixa de Gestão de Combustível. 2 - A Faixa de Gestão de Combustível destina-se a criar uma descontinuidade horizontal e vertical da carga combustível, através da modificação ou remoção parcial ou total da biomassa vegetal para promover a defesa da floresta contra incêndios, não sendo permitida qualquer edificação .	Artigo 48.º: Identificação (Revogado)	Revogado por se ter eliminado a categoria de solo em causa.
SECÇÃO IV: Espaço Natural	SECÇÃO IV: Espaço Natural e Paisagístico	SECÇÃO IV: Espaço Natural e Paisagístico	Atualização da designação da categoria de espaço em consonância com o DR 15/2015, de 19 de agosto
Artigo 49.º: Identificação 1 - O Espaço Natural corresponde ao Núcleo Piscatório de Arte Xávega, com construções de características ligeiras destinando-se à promoção da atividade de pesca tradicional. 2 - Este espaço está sujeito ao disposto no Plano de Ordenamento da Orla Costeira Ovar-Marinha Grande, publicado no Diário da República. n.º 243, 1.ª série-B, de 20 de outubro de 2000, aprovado pela RCM n.º 142/2000.	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. 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.	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 e de Regime Florestal, nas áreas abrangidas por cada um destes regimes.	[1] - A alteração corresponde à atualização da designação da categoria de espaço, de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente, o disposto no Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto (estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional). Enquadramento das restantes ocupações previstas para esta categoria de espaço. [2] – Aplicam-se as normas do IGT / plano especial, de nível superior, em vigor com incidência na área de intervenção do PUPT, bem como as do sistema de Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais e do Regime Florestal.
CAPÍTULO V: Espaços-Canais	CAPÍTULO V: Espaços-Canais [Atual SECÇÃO III do CAPÍTULO III]	CAPÍTULO VI: Espaços-Canais [Anterior Capítulo V]	
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	Artigo 50.º: Identificação [Atual artigo 6.º-J]	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	[2] – Complemento para atualização da definição, segundo o

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
<p>são adjacentes.</p> <p>2 - Encontram-se incluídas nesta categoria de solo, a rede rodoviária municipal, existente e proposta, as infraestruturas dos sistemas de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de gás, infraestruturas elétricas e de telecomunicações a instalar no subsolo e a Ciclovia/Circuito de Manutenção.</p>		<p>são adjacentes.</p> <p>2 - Os Espaços Canais, integrados nas diversas categorias de solo urbano e rústico, correspondem à rede rodoviária, 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 Ciclovia existente e prevista.</p>	<p>Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto uma vez que os espaços-canais não correspondem a uma categoria de solo.</p>
<p>Artigo 51.º: Rede rodoviária municipal</p> <p>1 - A rede rodoviária municipal, existente e proposta, encontra-se definida na Planta de Zonamento e é composta por:</p> <p>a) Via distribuidora local;</p> <p>b) Via de acesso local;</p> <p>c) Rotunda;</p> <p>d) Ciclovia/Circuito de Manutenção.</p> <p>2 - As construções a implantar à margem das vias municipais deverão respeitar os recuos definidos na Planta de Zonamento e na Planta de perfis transversais.</p> <p>3 - A rede rodoviária deve garantir os parâmetros de dimensionamento mínimos definidos na Planta de Perfis Transversais.</p> <p>4 - A implantação da Ciclovia/Circuito de Manutenção deverá respeitar a Planta de Zonamento e a Planta de perfis transversais que fazem parte integrante do Plano.</p>	<p>Artigo 51.º: Rede rodoviária municipal [Atual artigo 6.º-K]</p>	<p>Artigo 51.º: Rede rodoviária municipal</p> <p>1 - A rede rodoviária municipal, existente e proposta, encontra-se definida na Planta de Zonamento e é composta por:</p> <p>a) Via Distribuidora Local;</p> <p>b) Via de Acesso Local;</p> <p>c) <i>(Revogada)</i>.</p> <p>d) Ciclovia.</p> <p>2 - As construções a implantar à margem das vias municipais deverão respeitar os recuos mínimos definidos na Planta de Zonamento.</p> <p>3 - A rede rodoviária municipal deve garantir os parâmetros de dimensionamento mínimos definidos no Anexo II do presente regulamento Planta de Perfis Transversais, admitindo-se a adoção de outros parâmetros de dimensionamento, devidamente justificados em função do uso e carga prevista no desenvolvimento do desenho urbano.</p> <p>4 - A implantação da Ciclovia 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.</p>	<p>[Título]- designação de “municipal” de acordo com o parecer do Turismo de Portugal (TdP). Mantém-se a designação original.</p> <p>[1a,b,c,d] -Aplicação da regra de legística colocando em alínea em vez de subalínea.</p> <p>[1c] – Revogada, em função da nova proposta de zonamento e respetiva proposta viária.</p> <p>[2]- clarificação da norma para definição dos alinhamentos mínimos, permitindo flexibilidade no desenho urbano.</p> <p>[3] – Uma vez que a planta de perfis será revogada, aplicar-se-ão os parâmetros de dimensionamento previsto no Anexo II. A admissibilidade da adoção de outros parâmetros está fundamentada pela carga prevista no desenvolvimento do desenho urbano.</p> <p>[4] – Alteração com a possibilidade de acertos no traçado da ciclovia face à escala de representação e detalhe do Plano de Urbanização, e que se julga que possa admitir acertos face à diretriz/traçado estabelecida, de forma a garantir as melhores condições de segurança, de fluidez e eficiência, respeitando as funções das vias e infraestruturas envolvidas.</p>
<p>Artigo 52.º: Sistema público de distribuição e adução de água</p> <p>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.</p> <p>2 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 metro medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.</p>	<p>Artigo 52.º: Sistema público de distribuição e adução de água [Atual artigo 6.º-L]</p>	<p>Artigo 52.º: Sistema público de distribuição e adução de água</p> <p>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.</p> <p>2 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 metro medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.</p>	
<p>Artigo 53.º: Sistema de drenagem de esgotos</p> <p>1 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5</p>	<p>Artigo 53.º: Sistema de drenagem de esgotos [Atual artigo 6.º-M]</p>	<p>Artigo 53.º: Sistema de drenagem de águas residuais</p> <p>1 - É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5</p>	<p>Atualização da denominação de acordo com a orientação da APA noutros IGT.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
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.		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.	Artigo 54.º: Sistema de distribuição de energia elétrica [Atual artigo 6.º-N]	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 VI: Execução e Compensação	CAPÍTULO VII: Execução e Compensação [Anterior Capítulo VI]	CAPÍTULO VII: Execução e Compensação [Anterior Capítulo VI]	
	SECÇÃO I: Unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG)		
	Artigo 54-A.º: Unidades de execução [Anterior artigo 16.º] 1 - São identificadas na Planta de Zonamento as seguintes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, para as quais é obrigatória a delimitação de Unidades de Execução ou loteamentos de iniciativa privada, no sentido de assegurar a prossecução dos objetivos preconizados pelo Plano: a) UOPG1 – expansão Norte; b) UOPG2 – expansão Sul; c) UOPG3 – empreendimento turístico. 2 - [Anterior nº 1 do artigo 16.º] As unidades de execução terão como finalidade: a) [...]. b) [...]. c) Articulação com as zonas envolventes d) Reestruturação da malha urbana (ampliação de vias, definição de alinhamentos e/ou recuos e/ou novos arruamentos). e) [...]. f) (Revogado). 3 - [Anterior nº 2 do artigo 16.º] O Índice de Ocupação (Io) a considerar encontra-se fixado especificamente para cada zona no quadro síntese anexo. 4 - [Anterior nº 3 do artigo 16.º] O número de estacionamento tem que cumprir o estipulado no ponto 5 do artigo 17.º do presente regulamento. 5 - [Anterior nº 4 do artigo 16.º] As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva deverão cumprir os seguintes parâmetros de dimensionamento: [...] 6 - As unidades de execução devem cumprir o prazo		Esta Secção e artigo foram eliminadas relativamente à proposta do PUPT2022, dado que não se encontram delimitadas na presente proposta, quaisquer UOPG.

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
	estabelecido no Programa de Execução e Plano de Financiamento, que acompanham o presente Plano.		
SECÇÃO I: Compensação	SECÇÃO II: Compensação [Anterior SECÇÃO I]	SECÇÃO I: Compensação	
<p>Artigo 55.º: Mecanismos de Perequação Compensatória</p> <p>Os mecanismos de perequação compensatória estabelecidos para o presente Plano são o estabelecimento de um índice médio de utilização combinado com o estabelecimento de uma área de cedência média.</p>	<p>Artigo 55.º: Mecanismos de Perequação Compensatória</p> <p>[...]</p>	<p>Artigo 55.º: Mecanismos de Perequação Compensatória</p> <p>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, combinado com a repartição dos custos de urbanização, através das taxas de infraestruturas gerais e internas a aplicar nos termos do Regulamento Municipal de Taxas de Edificação e Urbanização (RMTEU).</p>	<p>Alteração dos mecanismos de perequação, retirando a área de cedência média, uma vez que se utilizarão as cedências previstas no Anexo II para a concretização do plano.</p>
<p>Artigo 56.º: Índice Médio de Utilização</p> <p>O Plano define como índice médio de utilização, correspondente ao direito abstrato de construção que traduz a edificabilidade média estabelecida pela capacidade construtiva admitida, o valor de 0.33, que deverá ser combinado com o direito efetivo.</p> <p>1 - 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.</p> <p>2 - 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, Edificações e Urbanização (RMTEU).</p> <p>3 - 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.</p>	<p>Artigo 56.º: Índice Médio de Utilização</p> <p>1 - O Plano define como índice médio de utilização, correspondente ao direito abstrato de construção que traduz a edificabilidade média estabelecida pela capacidade construtiva admitida, o valor de 0.42, que deverá ser combinado com o direito efetivo.</p> <p>2 - [...].</p> <p>3 - [...].</p> <p>4 - [...].</p>	<p>Artigo 56.º: Índice Médio de Utilização</p> <p>1 - O Plano define o Índice Médio de Utilização (<i>lum</i>), correspondente ao direito abstrato de construção que traduz a edificabilidade média estabelecida pela capacidade construtiva admitida, o valor de 0.67 que deverá ser combinado com o direito efetivo de construção, para efeito do cálculo do fator de equidade construtiva (<i>Rec</i>), nos termos do RMTEU.</p> <p>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, que pode ser através dos parâmetros urbanísticos, como índice de Ocupação conjugado com o número de pisos. vertida para o cálculo do índice de utilização efetivo a utilizar no cálculo do <i>Rec</i>.</p> <p>3 - Para efeitos da aplicação do fator de equidade construtiva (<i>Rec</i>), 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 <i>lum</i>.</p> <p>4 - [Anterior n.º 3] 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</p>	<p>[1] Atualização do valor médio decorrente das alterações propostas nos índices das diferentes categorias de espaço, e da adaptação aos novos mecanismos de perequação.</p> <p>[2] – Melhoramento e complemento da redação de acordo com os parâmetros urbanísticos previstos na proposta.</p> <p>[3] - Melhoramento e complemento da redação de acordo com os parâmetros urbanísticos previstos na proposta e a aplicabilidade do RMTEU.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		<p>proprietários, nos termos definidos em Regulamento Municipal de Taxas, Edificações e Urbanização (RMTEU).</p> <p>5 - [Anterior n.º 4] 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.</p>	
<p>Artigo 57.º: Cedências</p> <p>1 - O Plano estabelece como área de cedência média o valor de 36 m²/100 m² de área bruta de construção que constitui a área de cedência abstrata ou obrigação abstrata dos proprietários face às áreas de terreno destinadas a equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva integrados na área do Plano.</p> <p>2 - Aquando da pretensão de edificar, cada proprietário estabelece também uma área de cedência efetiva ou obrigação efetiva, resultante da sua proposta, que corresponde à cedência concreta de cada área a sujeitar a operação de loteamento/obras de edificação, e deve respeitar os parâmetros estabelecidos pela legislação aplicável e ter aprovação camarária.</p> <p>3 - Nas situações em que a área de cedência efetiva for superior à área de cedência média/abstrata, 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).</p> <p>4 - Nas situações em que a área de cedência efetiva for inferior à área de cedência média, o proprietário deve, aquando da pretensão de urbanizar, compensar de forma adequada o município e/ou os demais proprietários, nos termos definidos em RMTEU.</p>	<p>Artigo 57.º: Cedências</p> <p>1 - O Plano estabelece como área de cedência média o valor de 49 m²/100 m² de área bruta de construção que constitui a área de cedência abstrata ou obrigação abstrata dos proprietários face às áreas de terreno destinadas a equipamentos e espaços verdes e de utilização coletiva integrados na área do Plano.</p> <p>2 - [...].</p> <p>3 - [...].</p> <p>4 - [...].</p> <p>5 - A área média de cedência é aplicável às operações de loteamento/obras de edificação em toda a área do plano, com exceção das unidades de execução, que devem respeitar os parâmetros definidos no artigo 54.º-A.</p>	<p>Artigo 57.º: Cedências</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> construção e ou alargamento dos arruamentos, incluindo passeios, ou outras infraestruturas; estacionamento público; espaços verdes e de utilização coletiva; equipamentos coletivos, e; construção de habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Atualização da redação do artigo em função da nova proposta de aplicabilidade dos mecanismos de perequação compensatória para a execução do plano em consonância com as premissas previstas para os restantes IGT's, e de acordo com os parâmetros previstos no Anexo II.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		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 VII: Disposições Finais [Atual Capítulo VI]	CAPÍTULO VIII: Disposições Finais [Anterior Capítulo VII]	CAPÍTULO VIII: Disposições Finais [Anterior Capítulo VII]	Renumeração de acordo com a nova organização do Regulamento
<p>Artigo 58.º: Omissões</p> <p>Às situações não previstas no presente regulamento aplica-se o disposto na legislação vigente aplicável.</p>	<p>Artigo 58.º: Omissões</p> <p>[...]</p>	<p>Artigo 58.º: Omissões</p> <p>1 - Às situações não previstas no presente regulamento aplica-se o disposto na legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.</p> <p>2 - As dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento serão decididas mediante deliberação da Câmara Municipal.</p>	<p>Abrangência da aplicabilidade de qualquer omissão que possam vir a constar em regulamento municipal ou do esclarecimento de qualquer dúvida de interpretação.</p>
<p>Artigo 59.º: Norma revogatória</p> <p>Com a entrada em vigor da Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha são revogados:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>Artigo 59.º: Norma revogatória</p> <p>[...]</p>	<p>Artigo 59.º: Norma revogatória</p> <p>Com a entrada em vigor da Revisão do Plano de Urbanização da Praia da Tocha são revogados:</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>c) O Plano de Pormenor de Alteração ao Plano Parcial de Urbanização da Praia da Tocha — Expansão Norte publicado no</p>	
		<p>Artigo 59.º-A: Norma transitória</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Norma transitória à aplicabilidade da compensação em numerário das cedências e estacionamento em falta para as operações urbanísticas e usos previstos no Anexo II e que o atual RMTEU não possui os valores fixados a aplicar à sua compensação. Melhoramento da redação.</p>

VERSÃO EM VIGOR 2013 (PUPT2013)	PROPOSTA DA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL (PUPT2022)	PROPOSTA DECORRENTE DO PROCESSO DE PONDERAÇÃO (PUPT2025)	FUNDAMENTAÇÃO
		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.	Aditada a salvaguarda de remissões para legislação e sobretudo regulamentos municipais que possam ser alterados.
Artigo 60.º: Vigência e condições de revisão do Plano O Plano deve ser objeto de revisão nos termos da legislação em vigor.	Artigo 60.º: Vigência e condições de revisão do Plano [...]	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 seguinte ao da sua publicação no Diário da República.	Artigo 61.º: Entrada 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.	Aclaramento da redação.
ANEXO I - QUADRO SÍNTESE	ANEXO I - QUADRO SÍNTESE	ANEXO I - QUADRO SÍNTESE	Atualizado de acordo com a proposta de Zonamento
		ANEXO II PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DE ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, EQUIPAMENTOS/ HABITAÇÃO PÚBLICA, DE CUSTOS CONTROLADOS OU PARA ARRENDAMENTO ACESSÍVEL E INFRAESTRUTURAS VIÁRIAS	Aditado de acordo com a proposta de alteração da organização do Regulamento e nos termos do RJUE e legislação complementar, em vigor e de acordo com os pressupostos a adotar nos restantes IGT municipais.

ANEXO I

Quadro-síntese (Anexo I do Regulamento)

Classe	Categoria	Subcategoria	Etiqueta / sigla	Utilização	Índice de ocupação (Io) (%)	Índice de impermeabilização (%)	N.º de pisos
Solo Urbano	Espaço central	Espaço central	EC	Habitação, comércio, serviços, turismo e outros usos compatíveis	70	90	2
	Espaços habitacionais	Espaço habitacional A	EH-A	Habitação, comércio, turismo e serviços	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	20	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	30	45	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; Faixa de Gestão de Combustível; infraestruturas viárias	15	15	1

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

Tipologia de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva (A) (X) (g)	Equipamentos de utilização coletiva/ habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível (A) (Y) (g)	Infraestruturas				
			Estacionamento de veículos ligeiros (b) (c) (f)			Estacionamento de veículos pesados Privados (e)	Arruamentos (A) (a)
			Privados (d)		Públicos (A) (e)		
			Edifícios a reconstruir/reabilitar ou alterar ou ampliar	Novas construções ou operações de loteamento ou operações de impacto urbanístico relevante ou edifícios geradores de impacto semelhante a loteamento			
Habitação em moradia unifamiliar	28m²/fogo	35m²/fogo	1 Lugar/fogo	1 Lugar/fogo com Ac<120m² 2 Lugares/fogo com Ac ≥ 120m²	+20% relativamente ao resultado da aplicação dos critérios para o estacionamento privado	-	Com Ac hab. >80%: Perfil tipo ≥ 9,70m Faixa de Rodagem ≥ 6,50m Passeio ≥ 1,60m (x2)
Habitação multifamiliar	28m²/120m² Ac hab.	35m²/120m² Ac hab.		Com identificação da tipologia: 1 Lugar/fogo T0, T1 e T2 2 lugares/fogo T3 ou superior		-	
				Sem identificação da tipologia: 1 Lugar/fogo com Amf<120m² 2 Lugares/fogo com Amf ≥ 120m²		-	
Comércio	28m²/100m² Ac com./serv.	25m²/100m² Ac com./serv.	1 Lugar/ unidade de comércio ou serviços, incluindo estabelecimentos de restauração e bebidas	1 Lugar/30m² para estabelecimentos com Ac<1000m² 1 Lugar/25m² para estabelecimentos com 1000m²≤Ac≤2500m² 1 Lugar/15m² para estabelecimentos com Ac>2500m²	+20% relativamente ao resultado da aplicação dos critérios para o estacionamento privado	1 lugar/ 1000m² Ac superfícies comerciais (com o mínimo de 1 lugar)	Ciclovía min – 2,50 m Com Ac hab. ≤80%: Perfil tipo ≥ 12,00m Faixa de Rodagem ≥ 7,50m Passeio ≥ 2,25m (x2)
Serviços	28m²/100m² Ac com./serv.	25m²/100m² Ac com./serv.		2 Lugares/100m² para estabelecimentos com Ac≤500m² 3 Lugares/100m² para estabelecimentos com Ac>500m²		-	
Empreendimentos Turísticos	30m²/100m² Ac .	28m²/100m² Ac	1lugar/5 unidades de alojamento	n.º lugares - 50% do número de unidades de alojamento			
			1 lugar de pesados para tomada e largada de passageiros por estabelecimento hoteleiro, aplicável somente a empreendimentos de maior dimensão				

(A) Valores mínimos de cedência obrigatória para o Domínio Público, que poderão ser objeto de substituição por numerário ou espécie, nos termos da legislação em vigor, ou reduzidos ou dispensados, conforme o disposto no artigo 17.º e no artigo 57.º do presente Regulamento.

(X) Área de solo a enquadrar a estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

- (Y) 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.
- (a) Inclui a faixa de rodagem e passeios. Nos casos em que se inclua estacionamento ao longo do arruamento, deve aumentar-se, a cada perfil tipo, corredores laterais com o mínimo de 2,50m. Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável com caldeiras para árvores, deve aumentar-se em cada passeio 1m.
- (b) Os valores mínimos para estacionamento são arredondados à unidade, por defeito, com o mínimo de 1 unidade.
- (c) Para o cálculo de áreas por lugar de estacionamento, para veículos ligeiros, considera-se 20m² por lugar à superfície e 30m² por lugar em estrutura edificada. Para o cálculo de áreas por lugar de estacionamento para veículos pesados considera-se 75m² por lugar à superfície e 130m² por lugar em estrutura edificada;
- (d) dentro do lote ou parcela;
- (e) Preferencialmente marginal aos arruamentos ou parques ao ar livre;
- (f) – Conforme definido no artigo 17.º do presente regulamento.
- (g) – Conforme definido no artigo 57.º do presente regulamento.

Amf – Área média por fogo

Ac – Área de construção