

**Resolução do Conselho de Ministros n.º 187/96**

A Assembleia Municipal de Óbidos aprovou, em 26 de Agosto e em 4 de Novembro de 1995, o seu Plano Director Municipal.

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

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

Verifica-se a conformidade do Plano Director Municipal de Óbidos com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, nomeadamente as das Reservas Agrícola e Ecológica Nacionais.

Deve referir-se que os planos de pormenor de salvaguarda e valorização aludidos no n.º 2 do artigo 70.º do Regulamento do Plano são de iniciativa municipal, enquadráveis na figura prevista no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, visto a Lei n.º 5/96, de 29 de Fevereiro, ter alterado o artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de Junho.

Importa ainda referir que os planos de urbanização e de pormenor a que se refere o artigo 75.º do Regulamento, dado que vêm alterar as estipulações do Plano Director Municipal, têm de ser ratificados de acordo com o Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Na aplicação prática do Plano há ainda a considerar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

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

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

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

Assim:

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

Ratificar o Plano Director Municipal de Óbidos.

Presidência do Conselho de Ministros, 31 de Outubro de 1996. — O Primeiro-Ministro, em exercício, *António Manuel de Carvalho Ferreira Vitorino*.

**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objectivos, âmbito e vigência**

1 — O presente Regulamento tem por objectivo estabelecer os princípios, orientações e regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no território municipal e definir as normas de gestão urbanística para apoio do desenvolvimento económico e social, compatibilizando as diversas aptidões do concelho.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicar-se-ão à totalidade do território municipal, cujos limites estão expressos na planta de ordenamento.

3 — O Plano Director Municipal de Óbidos (PDM) deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos, nos termos do artigo 19.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

**Artigo 2.º****Elementos constituintes**

1 — São elementos fundamentais do PDM:

- a) Regulamento;
- b) Planta de síntese de condicionantes, à escala de 1:25 000;
- c) Planta de ordenamento, à escala de 1:25 000;
- d) Planta do perímetro urbano de Óbidos, à escala de 1:5000.

2 — São elementos complementares do PDM:

- a) Relatório;
- b) Cartas dos perímetros urbanos (escala de 1:5000);
- c) Planta de enquadramento (escala de 1:400 000).

**Artigo 3.º****Definições**

Para efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

- 1) Lote urbano, também designado apenas por lote — terreno, marginado por arruamento, destinado à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciado nos termos da legislação em vigor;
- 2) Parcela — área de terreno não resultante de operações de loteamento marginado por via pública e susceptível de construção;
- 3) Prédio — área de terreno que, para ser susceptível de construção, tem de ser objecto de uma operação de loteamento e ou da aprovação de obras de urbanização;
- 4) Área bruta do terreno (Ab) — área de terreno, da parcela ou do prédio objecto da operação urbanística;
- 5) Densidade bruta (Db/ha) — quociente entre o número de habitantes (hab) e a área bruta do terreno medida em hectares;
- 6) Cércea (C) — dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada, até a linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;
- 7) Área total de construção (ATC) — soma das áreas brutas de todos os pavimentos, medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, com exclusão de instalações técnicas e garagem, localizadas nas caves dos edifícios, varandas, galerias exteriores públicas ou outros espaços livres de uso público coberto e não encerrados;
- 8) Índice de construção bruto (ICb) — quociente entre a área total de construção (ATC) e a área bruta do terreno (Ab);
- 9) Número de pisos — demarcação do número de pisos da edificação acima da cota média do terreno;

- 10) Índice volumétrico (Iv) — é o quociente entre o volume do espaço (v) ocupado pelas edificações e a área do terreno (Ab) afecto à construção, quer seja lote urbano ou parcela.

## CAPÍTULO II

### Condicionantes

#### Artigo 4.º

##### Composição

As condicionantes incluem as servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos e são:

##### 1 — Protecção dos solos:

- a) Domínio público hídrico;
- b) Albufeiras;
- c) Reserva Ecológica Nacional;
- d) Reserva Agrícola Nacional;
- e) Aproveitamento hidroagrícola;
- f) Extracção de inertes.

##### 2 — Protecção do património edificado e património arqueológico:

- a) Imóveis classificados;
- b) Património arqueológico.

##### 3 — Protecção a infra-estruturas:

- a) Rede de esgotos;
- b) Rede de distribuição de águas;
- c) Rede eléctrica;
- d) Rede de telecomunicações.

##### 4 — Protecção à rede de transportes e de comunicações:

- a) Rede rodoviária;
- b) Rede ferroviária.

##### 5 — Protecção a equipamentos:

- a) Estabelecimentos de ensino;
- b) Equipamentos de saúde.

##### 6 — Protecção a elementos cartográficos.

## SECÇÃO I

### Protecção de solos

#### Artigo 5.º

##### Domínio público hídrico

1 — As áreas do domínio público hídrico (DPH) no concelho são definidas pelo Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, sendo constituídas no concelho, designadamente, por:

- a) Margens das águas navegáveis ou flutuáveis com a largura de 30 m;
- b) Margens das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes, barrancos e corregos de caudal descontínuo, com a largura de 10 m.

2 — O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados no DPH é regulado pelo disposto nos Decre-

tos-Leis n.ºs 57/74, de 15 de Fevereiro, 513-P/79, de 26 de Dezembro, 19/12 de 1892, 468/71, de 5 de Novembro, 89/87, de 26 de Fevereiro, e 70/90, de 2 de Março.

#### Artigo 6.º

##### Albufeiras

A classificação, ordenamento e protecção das albufeiras é regulada pelo Decreto-Lei n.º 502/71, de 18 de Novembro, pelos Decretos Regulamentares n.ºs 2/88, de 20 de Janeiro, e 37/91, de 23 de Julho, pela Portaria n.º 333/92, de 10 de Abril, e pelo Decreto Regulamentar n.º 33/92, de 2 de Dezembro.

Na planta de síntese de condicionantes foram cartografadas as albufeiras da área hidroagrícola da baixa de Óbidos e as do PDAR.

#### Artigo 7.º

##### Reserva Ecológica Nacional

1 — As áreas da Reserva Ecológica Nacional (REN) do concelho estão delimitadas na carta de condicionantes, sendo constituídas, designadamente, por:

- a) Cursos de água;
- b) Leitões dos cursos de água e zonas ameaçadas pelas cheias;
- c) Áreas de máxima infiltração;
- d) Cabeceiras das linhas de águas;
- e) Escarpas e faixas de protecção;
- f) Áreas com risco de erosão, declives superiores a 30%.

2 — O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados na REN é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro.

#### Artigo 8.º

##### Aproveitamento hidroagrícola

1 — As áreas beneficiadas dos aproveitamentos hidroagrícolas fazem parte integrante da Reserva Agrícola Nacional (RAN), de acordo com a alínea a) do n.º 1 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, e Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

2 — Os aproveitamentos hidroagrícolas regem-se pelos Decretos-Leis n.ºs 269/82, de 10 de Julho, 69/92, de 27 de Abril, e pelos Decretos Regulamentares n.ºs 2/93, de 3 de Fevereiro, 84/82, de 4 de Novembro, e 86/92, de 12 de Novembro.

#### Artigo 9.º

##### Outras áreas da Reserva Agrícola Nacional

1 — As áreas da RAN do concelho estão delimitadas na carta de condicionantes e definidas pela Portaria n.º 223/94, de 13 de Abril, e são constituídas, designadamente, por:

- a) Solos de capacidade de uso da classe A;
- b) Solos de capacidade de uso da classe B;
- c) Solos de baixas aluvionares e coluviais.

2 — O regime de uso e ocupação do solo dos terrenos situados na RAN é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

## Artigo 10.º

**Áreas de extracção de inertes**

1 — O regime de uso, ocupação e transformação do solo dos terrenos situados nas áreas de exploração de inertes é regulado pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 90/90, de 16 de Março, 89/90, de 16 de Março, e 88/90, de 16 de Março.

2 — Com o pedido de licenciamento de exploração de inertes é obrigatória a apresentação da aprovação de plano de recuperação paisagística, nos termos da legislação em vigor.

## SECÇÃO II

Protecção do património edificado e património arqueológico

## Artigo 11.º

**Património edificado**

1 — O património edificado no concelho abrange os imóveis e conjuntos classificados como monumentos nacionais ou imóveis de interesse público, os imóveis e conjuntos em vias de classificação, bem como os constantes do inventário municipal do património.

2 — Os imóveis e conjuntos classificados dispõem sempre de uma zona especial de protecção e, enquanto esta não for estabelecida, de uma zona de protecção de 50 m contados a partir dos seus limites exteriores.

3 — Os imóveis em vias de classificação, por despacho do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAR), ao abrigo do n.º 1 do artigo 18.º da Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, dispõem de uma zona de protecção de 50 m contados a partir dos seus limites exteriores.

4 — As zonas de protecção ou zonas especiais de protecção aos imóveis classificados como monumento nacional ou imóvel de interesse público, bem como as dos imóveis em vias de classificação, são servidões administrativas nas quais não são permitidas alienações ou a execução de quaisquer obras de demolição, instalação, construção, reconstrução, criação ou transformação de zonas verdes, bem como qualquer movimento de terras ou dragagens, nem alteração ou diferente utilização contrária à traça originária, sem prévia autorização do IPPAR, de acordo com a legislação em vigor.

5 — Os imóveis, conjuntos e sítios não classificados, constantes do inventário municipal do património, só podem ser objecto de obras de conservação e restauro e, em casos devidamente justificados, de obras de ampliação desde que daí não resulte qualquer diminuição do seu valor patrimonial.

6 — Só é permitida a demolição de edifícios isolados ou integrados em conjuntos edificados, constantes do inventário municipal do património, quando previsto em plano de urbanização ou plano de pormenor, plenamente eficaz.

7 — Ao património edificado classificado aplica-se o disposto na seguinte legislação:

Decreto-Lei n.º 20 985, de 7 de Março de 1932 — estabelece zonas de protecção dos imóveis classificados como monumentos nacionais e imóveis de interesse público;

Decreto-Lei n.º 28 468, de 15 de Fevereiro de 1938 — condiciona o corte ou arranjo de árvores ou manchas de arvoredo existentes nas zonas de protecção de monumentos nacionais, imóveis de interesse público e edifícios públicos;

Lei n.º 2032, de 11 de Junho de 1949 — determina que as câmaras municipais podem promover a classificação de imóveis como valores concelhios;

Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, com as alterações do Decreto n.º 38 888, de 29 de Agosto de 1952 — Regulamento Geral das Edificações Urbanas, artigos 123.º e 124.º;

Decreto-Lei n.º 116-B/76, de 9 de Fevereiro — altera o artigo 44.º do Decreto-Lei n.º 20 985; determina que os proprietários de imóveis classificados são obrigados a realizar obras de conservação;

Lei n.º 13/85, de 6 de Julho — lei do património cultural português (não regulamentada);

Decreto-Lei n.º 205/88, de 15 de Junho — define quais os técnicos que podem elaborar projectos em zonas de protecção de monumentos nacionais e imóveis de interesse público;

Decreto-Lei n.º 106-F/92, de 1 de Junho — cria o Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/94, de 24 de Dezembro;

Decreto-Lei n.º 106-H/92, de 1 de Junho — aprova a orgânica dos serviços dependentes ou tutelados pelo membro do Governo responsável pela área da cultura;

Portaria n.º 269/78, de 12 Maio, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Portaria n.º 195/79, de 24 de Abril — regulamenta os trabalhos arqueológicos;

Decreto-Lei n.º 289/93, de 21 de Agosto — estabelece normas relativas ao património cultural arqueológico subaquático.

## Artigo 12.º

**Identificação do património classificado**

## a) Monumentos nacionais:

Castelo e todo o conjunto urbano da vila de Óbidos:

Loc. — freguesias de Santa Maria e de São Pedro;

Decreto de 16 de Junho de 1910 e Decreto n.º 38 147, de 5 de Janeiro de 1951;

ZEP — publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 219, de 18 de Setembro de 1948;

Pelourinho de Óbidos:

Loc. — Rua Direita, frente à Praça de Santa Maria, freguesia de Santa Maria;

Decreto de 16 de Junho de 1910;

ZEP — publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 219, de 18 de Setembro de 1948;

Túmulo de D. João de Noronha, *o Moço*:

Loc. — Igreja de Santa Maria, na Praça de Santa Maria, freguesia de Santa Maria;

Decreto n.º 22 735, de 24 de Junho de 1933;

ZEP — publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 219, de 18 de Setembro de 1948;

## b) Imóveis de interesse público:

## Aquaduto da Usseira:

Loc. — lugar da Usseira, freguesia de São Pedro;  
Decreto n.º 44 675, de 9 de Novembro de 1962;

## Capela de Nossa Senhora do Carmo, ou do Mucharro:

Loc. — junto à estrada do Castelo, freguesia de Santa Maria;  
Decreto n.º 40 361, de 20 de Outubro de 1955;  
ZEP — publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 219, de 18 de Setembro de 1948;

## Capela de São Martinho:

Loc. — Largo de São Pedro, freguesia de São Pedro;  
Decreto n.º 42 255, de 8 de Maio de 1959;  
ZEP — publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 219, de 18 de Setembro de 1948;

## Igreja de Santa Maria, matriz de Óbidos:

Loc. — Praça de Santa Maria, freguesia de Santa Maria;  
Decreto n.º 22 735, de 24 de Junho de 1933;  
ZEP — publicada no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 219, de 18 de Setembro de 1948.

## Artigo 13.º

**Património arqueológico**

Há notícias de numerosos achados arqueológicos por toda a área do concelho, encontrando-se confirmados os seguintes sítios arqueológicos:

Povoado fortificado da Idade do Ferro: loc. — Outeiro da Assenta, freguesia de São Pedro;

Necrópole do período medieval: loc. — adro da Igreja de São Tiago, Largo de São Tiago, freguesia de Santa Maria;

Cidade romana de Eburobricium: loc. — Quinta das Flores e envolvente, freguesia de Gaeiras.

## Artigo 14.º

**Normas de actuação**

1 — Os sítios arqueológicos dispõem de uma zona de protecção de 50 m contados a partir dos seus limites.

2 — Nos sítios arqueológicos e respectivas zonas de protecção, qualquer obra deverá ser precedida de prospecção arqueológica.

3 — Em locais onde se presume a existência de bens arqueológicos, nomeadamente na freguesia da Amoreira, onde se registam vários achados, qualquer obra, na fase de movimento de terras, deverá ser acompanhada por arqueólogo, a designar pela Câmara Municipal de Óbidos.

4 — Quem tiver encontrado ou encontrar em terreno público ou particular, incluindo meio submerso, quaisquer testemunhos arqueológicos fica obrigado a dar imediato conhecimento à Câmara Municipal de Óbidos, que informará o IPPAR, a fim de serem tomadas as providências necessárias.

5 — No caso de obras ou trabalhos em curso, devem de imediato ser suspensos, até determinação em contrário pela Câmara Municipal de Óbidos.

## SECÇÃO III

## Protecção de infra-estruturas básicas

## Artigo 15.º

**Rede de esgotos**

1 — As áreas de protecção à rede de esgotos são definidas pelo Decreto-Lei n.º 34 021, de 11 de Outubro de 1944, e pela Portaria n.º 11 338, de 8 de Maio de 1946.

2 — O regime de uso e ocupação do solo nos terrenos situados nas áreas de protecção à rede de esgotos é regulado pelo disposto na legislação referida no n.º 1 deste artigo e determina, designadamente:

- a) A proibição de construção de qualquer prédio sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou particulares os casos. Nos que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis;
- b) Os proprietários, arrendatários ou a qualquer título possuidores dos terrenos em que se tenham de realizar os estudos, pesquisas ou trabalhos de saneamento, ou dos terrenos que a esses derem acessos, são obrigados a consentir na sua ocupação e trânsito, na execução de escavações, assentamentos de tubagens e seus acessórios, desvio de águas superficiais e subterrâneas e vias de comunicação, enquanto durarem esses trabalhos, estudos ou pesquisas.

3 — Sem prejuízo da legislação aplicável a cada caso:

- a) As fossas sépticas de uso colectivo executadas, em execução ou previstas têm uma área de protecção com um raio de 50 m, na qual é proibida a execução de qualquer construção;
- b) As ETAR executadas, em execução ou previstas têm uma área de protecção com um raio de 100 m, na qual é proibida a execução de qualquer construção.

## Artigo 16.º

**Rede de distribuição de águas**

1 — A definição das áreas de protecção à rede de distribuição de águas e o seu regime de uso e ocupação do solo são regulados pelos Decretos-Leis n.ºs 230/91, de 21 de Junho, e 190/81, de 4 de Julho, e abrangem, designadamente, as seguintes infra-estruturas executadas, em execução ou a executar no concelho:

- a) Distribuidoras;
- b) Estações elevatórias e depósitos de água;
- c) Captações de água.

2 — Sem prejuízo da legislação para cada caso, as condicionantes aplicáveis à rede de distribuição de águas são, designadamente:

## 2.1 — Distribuidoras:

- a) Não é permitida a execução de quaisquer edificações numa faixa de protecção de 10 m de largura, medida para cada um dos lados das adutoras-distribuidoras;

- b) Fora dos espaços urbanos e urbanizáveis não é permitida qualquer plantação de árvores numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados das adutoras-distribuidoras. Nos espaços urbanos ou urbanizáveis a largura da referida faixa deve ser considerada caso a caso, mediante a apreciação de projecto de arranjos exteriores, não devendo ser, em qualquer situação, inferior a 2 m.

## 2.2 — Estações elevatórias e depósitos de água:

- a) Não é permitida a execução de quaisquer edificações numa faixa de 10 m de largura, medida a partir dos limites exteriores das estações ou depósitos.

## 2.3 — Captações de água:

- a) Faixa de protecção próxima, com um raio de 20 m em torno da captação e na qual não devem existir: depressões onde se possam acumular águas pluviais; caleiras subterrâneas sem esgoto tratado; canalizações, fossas e sumidouros de águas negras; linhas de água não revestidas; edifícios com fim habitacional, turístico ou industrial; culturas adubadas, estrumadas ou regadas;
- b) Faixa de protecção à distância, com um raio de 100 m em torno da captação e na qual não devem existir: sumidouros de águas negras abertas na camada aquífera captada; outras captações; trações de fornecimento de combustível; rega com águas negras; construções com fins habitacionais, turísticos ou industriais, nitreiras, currais ou estábulos a menos que providos de esgotos que sejam conduzidos para fora da faixa de protecção a jusante das captações.

3 — Nas denominadas «faixas de respeito», que se estendem até à distância de 10 m dos limites das parcelas de terreno destinadas à implantação de aquedutos, condutas, reservatórios, estações de tratamento, captação ou elevatórias, não é permitido efectuar sem licença quaisquer obras.

### Artigo 17.º

#### Rede eléctrica

Os condicionamentos referentes à rede de distribuição de energia eléctrica, nomeadamente as distâncias dos condutores ao solo, às árvores, aos caminhos de ferro, outras vias de comunicação e a edifícios, bem como as faixas de protecção e servidões, constam dos Decretos Regulamentares n.ºs 90/84, de 26 de Dezembro, e 1/92, de 18 de Fevereiro, e Decreto-Lei n.º 43 335, de 19 de Novembro de 1960. Deve também ter-se em consideração o contrato de concessão celebrado entre a EDP e a Câmara Municipal de Óbidos.

1 — Rede de distribuição em baixa tensão. — A definição das áreas de protecção da rede de distribuição de baixa tensão e o seu regime de uso e ocupação do solo são regulados pelo disposto no Decreto-Lei n.º 90/84, de 26 de Dezembro.

2 — Rede de distribuição em alta tensão. — A definição das áreas de protecção e o seu regime de uso e ocupação do solo estão regulados pelo disposto no Decreto-Lei n.º 446/76, de 5 de Junho, que altera o Decreto-Lei n.º 26 852, de Julho de 1936, e determina a existência de corredores de protecção, e pelo disposto no Decreto Regulamentar n.º 1/92, de 18 de Fevereiro.

### Artigo 18.º

#### Rede de telecomunicações

A legislação a aplicar no que refere às servidões radioeléctricas é a constante no Decreto Regulamentar n.º 19/84, de 22 de Fevereiro, e no Decreto-Lei n.º 597/73, de 7 de Novembro.

## SECÇÃO IV

### Protecção à rede de transportes e comunicações

### Artigo 19.º

#### Rede rodoviária nacional

1 — A definição das áreas de protecção à rede rodoviária nacional e o seu regime de uso e ocupação do solo é regulado pelo disposto em:

Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949;  
Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro;  
Portaria n.º 114/71, de 1 de Março;  
Decreto-Lei n.º 219/72, de 27 de Junho;  
Decreto-Lei n.º 380/85, de 26 de Setembro;  
Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto;  
Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro;  
Despacho SEOP 37-XII/92, de 22 de Dezembro;  
Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

2 — A rede rodoviária nacional do concelho é constituída por:

2.1 — Rede nacional fundamental:

a) IP6 (em construção).

2.2 — Rede nacional complementar:

- a) Itinerário complementar — IC1 (em construção);  
b) Outras estradas (OE) — EN 115.

2.3 — As redes de estradas nacionais a desclassificar após a construção das respectivas variantes são a EN 114 e EN 8.

### Artigo 20.º

#### Rede rodoviária municipal

1 — Os condicionamentos e servidões à rede rodoviária municipal são os que constam na Lei n.º 2110, de 19 de Agosto de 1961, alterada pelo Decreto-Lei n.º 360/77, de 1 de Setembro, Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de Agosto de 1951, Lei n.º 97/88, de 17 de Agosto, e Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro.

2 — A rede rodoviária municipal é constituída por:

- a) EM 572;  
b) EM 573;  
c) EM 574;  
d) EM 574-2;  
e) EM 575;  
f) EM 584;  
g) EM 585;  
h) EM 585-1;  
i) EM 588;  
j) EM 603;  
l) CM 1408  
m) CM 1408-1;  
n) CM 1408-2;  
o) CM 1408-3;  
p) CM 1409;

- q) CM 1410;
- r) CM 1411;
- s) CM 1412;
- t) CM 1412-1;
- u) CM 1413;
- v) CM 1417;
- x) CM 1418.

#### Artigo 21.º

##### Rede ferroviária

1 — A definição das áreas de protecção à rede ferroviária e o seu regime de uso e ocupação do solo são regulados pelos Decretos-Leis n.ºs 39 780, de 21 de Agosto de 1954, 48 594, de 26 de Setembro de 1968, 166/74, de 22 de Abril, 156/81, de 9 de Junho, e 269/92, de 28 de Novembro.

2 — A rede ferroviária no concelho é constituída pela linha do Oeste.

3 — São definidas faixas de protecção *non aedificandi* para a rede de infra-estruturas ferroviárias existente ou prevista.

3.1 — Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, aquelas faixas situam-se para um e outro lado da linha, cada uma com 10 m de largura medidas na horizontal, a partir de:

- a) Da aresta superior do talude de escavação ou da aresta inferior do talude do aterro;
- b) De uma linha traçada a 4 m da aresta exterior do carril mais próximo, na ausência dos pontos de referência indicados na alínea anterior.

3.2 — Sem prejuízo de faixas de dimensão superior legalmente definidas, é interdita a construção de edifícios destinados a instalações industriais à distância inferior a 40 m, medida conforme descrito no número anterior.

#### SECÇÃO V

##### Protecção a equipamentos

#### Artigo 22.º

##### Estabelecimentos de ensino

1 — A definição das áreas de protecção dos estabelecimentos de ensino e o seu regime de uso e ocupação do solo são regulados pelo disposto no:

- Decreto-Lei n.º 37 575, de 8 de Outubro de 1949;
- Decreto-Lei n.º 44 220, de 30 de Março de 1962;
- Decreto-Lei n.º 34 993, de 11 de Outubro de 1945;
- Decreto-Lei n.º 40 388, de 21 de Novembro de 1955;
- Decreto-Lei n.º 39 847, de 8 de Outubro de 1954;
- Decreto-Lei n.º 46 847, de 27 de Janeiro de 1966;
- Decreto-Lei n.º 251/87, de 24 de Junho;
- Decreto-Lei n.º 36 270, de 9 de Maio de 1947;
- Decreto-Lei n.º 37 837, de 24 de Maio de 1950;
- MAI: Despacho n.º 37 — *Diário da República*, 2.ª série, de 19 de Setembro de 1979.

2 — Nas áreas de protecção indicadas no n.º 1 o licenciamento de quaisquer obras de construção ou reconstrução de edifícios particulares ficará sujeito à prévia aprovação do Ministério do Planeamento e Administração do Território.

#### SECÇÃO VI

##### Protecção a elementos cartográficos

#### Artigo 23.º

##### Marcos geodésicos

1 — A definição das áreas de protecção dos marcos geodésicos e o seu regime de uso e ocupação do solo são regulados pelo disposto no Decreto-Lei n.º 143/82, de 26 de Abril.

2 — Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm áreas de protecção que abrangem uma área do sinal, com o raio mínimo de 15 m. A extensão da área de protecção é determinada caso a caso em função da visibilidade que deve ser assegurada ao sinal construído e entre os diversos sinais.

#### SECÇÃO VII

##### Protecção à faixa costeira

#### Artigo 24.º

##### Faixa costeira do plano de ordenamento e recuperação da lagoa de Óbidos, Concha de São Martinho e orla litoral intermédia

A área abrangida pela faixa costeira delimitada na carta de síntese de condicionantes é regulamentada pelo Decreto Regulamentar n.º 32/93, de 15 de Outubro.

#### CAPÍTULO III

##### Ordenamento

#### SECÇÃO I

##### Disposições sobre espaços urbanos

#### Artigo 25.º

##### Definição

Os espaços urbanos estão cartografados de acordo com o Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, na carta de ordenamento e são caracterizados pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edifícios, onde o solo se destina predominantemente à construção.

#### Artigo 26.º

##### Classificação e identificação

1 — Os espaços urbanos estão distribuídos por quatro tipos:

- a) Nível 1;
- b) Nível 2;
- c) Nível 3;
- d) De desenvolvimento turístico.

Os espaços urbanos dos níveis 1 e 2 estão cartografados nas cartas complementares deste PDM às dos perímetros urbanos, à escala de 1:5000.

2 — Espaços urbanos de nível 1:

2.1 — Óbidos — no qual se consideram as seguintes áreas:

- a) Centro Histórico, formado pelo conjunto classificado da vila de Óbidos, intramuralhas, conforme dispõe o Decreto-Lei n.º 38 147, de 5 de Janeiro de 1951;
- b) Arrabalde, área formada pelo conjunto a nascente da vila de Óbidos, que faz parte da zona especial de protecção, conforme dispõe o *Diário*

do Governo, 2.ª série, n.º 219, de 18 de Setembro de 1948;

- c) Área *non aedificandi*, envolvente da vila de Óbidos pelo lado poente e fazendo parte da zona especial de protecção, conforme dispõe o *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 219, de 18 de Setembro de 1948;
- d) Pinhal e Bairro dos Arcos, parcialmente integrados na zona especial de protecção, conforme dispõe o *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 219, de 18 de Setembro de 1948;
- e) Senhor da Pedra.

## 2.2 — Gaeiras.

### 3 — Espaços urbanos de nível 2:

- a) A da Gorda;
- b) A dos Negros;
- c) Amoreira;
- d) Arelho;
- e) Bairro;
- f) Carregal;
- g) Casais de Areia;
- h) Casais da Capeleira;
- i) Casais da Gracieira;
- j) Casais de Ladeira;
- l) Casais da Lameira;
- m) Casais do Rio;
- n) Olho Marinho;
- o) Sancheira Pequena;
- p) Sancheira Grande;
- q) Sobral de Lagoa;
- r) Trás do Outeiro;
- s) Usseira;
- t) Vau.

### 4 — Espaços urbanos de nível 3:

- a) Casais da Areirinha;
- b) Casais Brancos;
- c) Casais da Navalha;
- d) Casais da Quinta do Carvalhedeo;
- e) Casais do Fraldeo;
- f) Casal da Lapinha;
- g) Outeiro da Júlia;
- h) Santa Maria Madalena.

### 5 — Espaço urbano de desenvolvimento turístico:

- a) Pólo de desenvolvimento do Cabeço da Serra;
- b) Pólo de desenvolvimento do Vale de Janelas (Béltico);
- c) Pólo de desenvolvimento do Bom Sucesso (Turisbel/Casalito).

## Artigo 27.º

### Índices urbanísticos do espaço urbano de nível 1 — Óbidos

1 — No espaço urbano de nível 1 — Óbidos, todas as novas construções ficam sujeitas aos indicadores urbanísticos seguintes:

1.1 — No Centro Histórico, no qual se privilegiam os valores patrimoniais e o conjunto arquitectónico, só são permitidas obras de conservação e manutenção das construções existentes, podendo ser autorizado, excepcionalmente, mediante autorização prévia do IPPAR e de acordo com a legislação em vigor, o seguinte:

- a) Obras de adaptação ou de remodelação, desde que não se verifique diminuição das caracte-

rísticas morfológicas e tipológicas das construções;

- b) Mudança de uso de habitação para serviços ou comércio, que devem confinar-se ao rés-do-chão, quando previsto em instrumento urbanístico plenamente eficaz;
- c) Reconstrução da edificação mantendo a volumetria existente, no caso de se verificar, por vistoria municipal, que a construção se encontra em adiantado estado de ruína;
- d) Reordenamento de construções com vista à criação ou beneficiação de espaços públicos integrando mobiliário urbano, em particular os decorrentes do projecto de valorização da cerca do Castelo.

1.2 — No Arrabalde são permitidas as seguintes construções:

- a) Operações de reordenamento com vista à criação ou beneficiação de espaços públicos integrando mobiliário urbano, desde que respeitem os índices urbanísticos previstos no n.º 2 deste artigo;
- b) Construções afectas a equipamentos de interesse público, desde que respeitem os índices urbanísticos previstos no n.º 3 deste artigo;
- c) Outras construções afectas a habitação, serviços ou comércio, desde que respeitem os índices urbanísticos previstos no n.º 2 deste artigo.

1.3 — Na área *non aedificandi* é proibida qualquer construção.

1.4 — No Pinhal e Bairro dos Arcos, as construções terão de respeitar os índices urbanísticos seguintes:

- a) Densidade bruta máxima (Db): 120 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,45;
- c) Número máximo de pisos: 2;
- d) Cércea máxima: 7 m.

1.5 — No Senhor da Pedra, as construções terão de respeitar os condicionantes seguintes:

- a) Densidade bruta máxima (Db): 60 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,30;
- c) Número máximo de pisos: o dominante no local tendo em conta as confrontações laterais e os outros edifícios incluídos num raio de 50 m mas nunca superior a dois pisos;
- d) Cércea máxima: 7 m.

2 — Nas situações descritas nas alíneas a) e c) do n.º 1.2 deste artigo, os indicadores urbanísticos a ter em consideração são os seguintes:

- a) Índice de construção bruto máximo: 0,25;
- b) Número máximo de pisos: 2;
- c) Cércea máxima: 7 m, neste caso, contados a partir da cota mais desfavorável da implementação do edificado.

3 — Na situação descrita na alínea b) do n.º 1.2 deste artigo, os indicadores urbanísticos a ter em consideração são os seguintes:

- a) Índice de construção bruto máximo: 0,30;
- b) Número máximo de pisos: 2;
- c) Cércea máxima: 7 m, neste caso, contados a partir da cota mais desfavorável da implementação do edificado.

**Artigo 28.º****Índices urbanísticos do espaço urbano de nível 1 — Gaeiras**

No espaço urbano de nível 1 — Gaeiras, todas as novas construções ficam sujeitas aos indicadores urbanísticos seguintes:

- a) Densidade bruta máxima (Db): 120 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,45;
- c) Número máximo de pisos: o dominante no local, tendo em conta as confrontações laterais e os outros edifícios incluídos num raio de 50 m, mas nunca superior a três pisos;
- d) Cércea máxima: 10 m.

**Artigo 29.º****Índices urbanísticos do espaço urbano de nível 2**

Nos espaços urbanos de nível 2, todas as novas construções ficam sujeitas aos indicadores urbanísticos seguintes:

- a) Densidade bruta máxima (Db): 80 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,30;
- c) Número máximo de pisos: o dominante no local, tendo em conta as confrontações laterais e os edifícios incluídos num raio de 50 m, mas nunca superior a dois pisos;
- d) Cércea máxima: 7 m.

**Artigo 30.º****Índices urbanísticos do espaço urbano de nível 3**

Nos espaços urbanos de nível 3, todas as novas construções ficam sujeitas aos indicadores urbanísticos seguintes:

- a) Densidade bruta máxima (Db): 60 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,25;
- c) Número de pisos: o dominante no local nunca superior a dois pisos;
- d) Cércea máxima: 7 m.

**Artigo 31.º****Índices urbanísticos dos espaços urbanos de desenvolvimento turístico**

1 — Nos espaços urbanos de desenvolvimento turístico, os índices urbanísticos a aplicar são os seguintes:

- a) Densidade bruta variável entre 10 a 40 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,14;
- c) Número de pisos não superior a dois, admitindo-se um 3.º piso recuado, com área bruta equivalente a dois terços do pavimento do piso imediatamente inferior.

2 — No pólo de desenvolvimento de Cabeço da Serra, que se caracteriza por ser uma área com vocação para a ocupação urbana e que se localiza na faixa costeira, apenas se justifica a sua ocupação em função do forte crescimento demográfico e procura turística.

3 — Quando a Câmara Municipal reconheça a ocupação desta área, de acordo com o disposto no número anterior, deve promover a elaboração de um plano de urbanização ou de pormenor.

4 — Até à entrada em vigor do plano a que se referem os números anteriores não são permitidas quaisquer alterações ao uso actual do solo.

**Artigo 32.º****Estacionamento**

1 — O número de lugares de estacionamento nos espaços urbanos de nível 1, à excepção da área do Centro

Histórico de Óbidos, para as novas construções, fica sujeito aos seguintes critérios, consoante o uso:

- Uso residencial: 1,5 lugares/120 m<sup>2</sup> ou por fogo;
- Uso serviços e comércio: 3 lugares/100 m<sup>2</sup>;
- Uso industrial: 1 lugar/150 m<sup>2</sup>;
- Uso hoteleiro: 1 lugar/2 quartos.

2 — O número de lugares de estacionamento nos espaços urbanos de nível 2 e de nível 3 fica sujeito aos seguintes critérios, consoante o uso:

- Uso residencial: 1,5 lugares/fogo para fogos até 200 m<sup>2</sup> e 2 lugares/fogo para fogos com mais de 200 m<sup>2</sup>;
- Uso serviços e comércio: 1 lugar/40 m<sup>2</sup>;
- Uso industrial: 1 lugar/100 m<sup>2</sup>;
- Uso hoteleiro: 1 lugar/2 quartos.

3 — Em áreas não exclusivamente habitacionais deve destinar-se uma percentagem da área de estacionamento a uso público (grátis ou não): um terço da área de estacionamento afecta a habitação ou indústria e dois terços da área de estacionamento afecta a comércio e serviços.

4 — Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento considerar:

- 1) Veículos ligeiros, 20 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 25 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada;
- 2) Veículos pesados, 75 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.

**Artigo 33.º****Condicionantes à construção**

1 — Nos espaços urbanos é interdita:

- a) A instalação de indústrias da classe A ou B;
- b) A instalação de qualquer indústria com uma área total de construção superior a 2000 m<sup>2</sup>;
- c) A instalação de parque de sucata, de lixeiras, de depósitos de explosivos ou de instalações agro-pecuárias.

2 — Em caso de construção de um novo edifício, de renovação ou ampliação de edifício existente, ou em caso de substituição de um edifício demolido, dever-se-á garantir, sempre que possível, a integração dentro do volume delimitado pelo alinhamento existente.

**Artigo 34.º****Áreas de cedência**

As operações de loteamento em espaços urbanos deve aplicar-se o disposto referente a cedências, em conformidade com a lei geral e, em particular, a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

**SECÇÃO II****Disposições sobre espaços urbanizáveis****Artigo 35.º****Definições**

Os espaços urbanizáveis estão cartografados na carta de ordenamento e caracterizam-se por poderem vir a adquirir as características dos espaços urbanos e, geralmente, designados por áreas de expansão.

## Artigo 36.º

**Classificação e identificação**

Os espaços urbanizáveis classificam-se em:

- 1) Áreas urbanizáveis de nível 1;
- 2) Áreas urbanizáveis de nível 2.

As áreas urbanizáveis de nível 1 e 2 estão cartografadas nas cartas complementares do PDM (escala de 1:5000).

São áreas urbanizáveis de nível 1:

- a) Área urbanizável de Óbidos — Bairro dos Arcos e Pinhal;
- b) Área urbanizável de Óbidos — Senhor da Pedra;
- c) Área urbanizável de Gaeiras.

São áreas urbanizáveis de nível 2:

- a) Área urbanizável de A da Gorda;
- b) Área urbanizável de A dos Negros;
- c) Área urbanizável da Amoreira;
- d) Área urbanizável do Arelho;
- e) Área urbanizável do Bairro;
- f) Área urbanizável do Carregal;
- g) Área urbanizável de Casais da Areia;
- h) Área urbanizável de Casais da Capeleira;
- i) Área urbanizável de Casais da Gracieira;
- j) Área urbanizável de Casais da Ladeira;
- k) Área urbanizável de Casais da Lameira;
- m) Área urbanizável de Casais do Rio;
- n) Área urbanizável do Olho Marinho;
- o) Área urbanizável da Sancheira Pequena;
- p) Área urbanizável da Sancheira Grande;
- q) Área urbanizável de Sobral de Lagoa;
- r) Área urbanizável de Trás do Outeiro;
- s) Área urbanizável da Usseira;
- t) Área Urbanizável de Vau.

## Artigo 37.º

**Índices urbanísticos**

1 — Todas as alterações ao uso do solo nas áreas urbanizáveis de nível 1 — Óbidos — Bairro dos Arcos e Pinhal ficam sujeitos aos seguintes critérios:

- a) Densidade bruta máxima (Db): 120 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,45;
- c) Número máximo de pisos: o dominante no local tendo em conta as confrontações laterais e os outros edifícios incluídos num raio de 50 m e nunca superior a três;
- d) Cércea máxima: 10 m.

2 — Todas as alterações ao uso do solo nas áreas urbanizáveis do nível 1 — Óbidos — Senhor da Pedra ficam sujeitas aos seguintes critérios:

- a) Densidade bruta máxima (Db): 50 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,26;
- c) Número máximo de pisos: 2;
- d) Cércea máxima: 7 m.

3 — Todas as alterações ao uso do solo nas áreas urbanizáveis de nível 1 — Gaeiras ficam sujeitas aos seguintes critérios:

- a) Densidade bruta máxima (Db): 80 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo (ICb)= 0,30;
- c) Número máximo de pisos: 2;
- d) Cércea máxima: 7 m.

4 — Todas as alterações ao uso do solo nas áreas urbanizáveis de nível 2 ficam sujeitas às seguintes disposições:

- a) Densidade bruta máxima (Db): 60 hab/ha;
- b) Índice de construção bruto máximo (ICb)= 0,25;
- c) Número máximo de pisos: 2;
- d) Cércea máxima: 7 m.

## Artigo 38.º

**Estacionamento**

O número de lugares de estacionamento fica sujeito às seguintes disposições, consoante o uso:

- Uso residencial: 1,5 lugares/fogo para fogos até 200 m<sup>2</sup> e 2 lugares/fogo para fogos com mais de 200 m<sup>2</sup>;
- Uso serviços e comércio: 1 lugar/40 m<sup>2</sup>;
- Uso industrial: 1 lugar/100 m<sup>2</sup>;
- Uso hoteleiro: 1 lugar/2 quartos.

## Artigo 39.º

**Condicionantes à construção**

Nos espaços urbanizáveis é interdita:

- a) A instalação de indústrias das classes A e B;
- b) A instalação de qualquer indústria, com uma área total de construção superior a 2000 m<sup>2</sup>;
- c) A instalação de parques de sucata, de lixeiras, de depósitos de explosivos ou de instalações agro-pecuárias.

## Artigo 40.º

**Áreas de cedência**

Em todas as operações de loteamento nos espaços urbanizáveis deve aplicar-se o disposto referente a cedências, em conformidade com a lei geral e, em particular, a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

## Artigo 41.º

**Áreas de verde urbano**

1 — As áreas de verde urbano são áreas verdes incluídas nos perímetros urbanos e como tal identificadas na carta de ordenamento, são áreas da Reserva Ecológica Nacional ou outras para a salvaguarda do enquadramento paisagístico das áreas de construção.

2 — Compete à Câmara promover a integração dessas áreas no domínio público municipal.

3 — A organização espacial destas áreas, bem como a eventual edificação de instalações e equipamentos ou infra-estruturas indispensáveis à sua fruição, deverá ser objecto de plano de pormenor a promover pela Câmara Municipal.

4 — As edificações a que se refere o número anterior são exclusivamente as destinadas a equipamentos públicos de lazer e recreio ou de desporto ao ar livre.

## Artigo 42.º

**Áreas de equipamento**

1 — As áreas de equipamento são as áreas referenciadas na carta de ordenamento ou outras que como

tal venham a ser qualificadas em instrumentos de planeamento e ordenamento de nível mais detalhado.

2 — Nas áreas de equipamento deverão ser observadas as normas, servidões e restrições de utilidade pública referenciadas no quadro da legislação.

3 — Nos PMOT deverão ser previstas áreas de equipamentos colectivos com base nas normas para a programação de equipamentos colectivos do ex-GEPAT.

4 — Os grandes equipamentos existentes estão cartografados na carta de ordenamento e são:

Bombeiros;  
Escolas secundárias EB 2, 3;  
Aterro sanitário.

5 — Os grandes equipamentos propostos estão cartografados na carta de ordenamento e são:

Apoio de remo;  
Zona museológica;  
Parque desportivo municipal.

### SECÇÃO III

Disposições sobre espaços industriais

#### Artigo 43.º

##### Definição

Os espaços industriais são destinados a actividades transformadoras e a serviços próprios, apresentando ou vindo a apresentar elevado nível de infra-estruturação.

#### Artigo 44.º

##### Classificação e identificação

1 — Os espaços industriais classificam-se em:

- a) Áreas industriais existentes;
- b) Áreas de indústria propostas.

2 — As áreas industriais existentes são:

- a) De Gaeiras;
- b) Da Amoreira.

3 — As áreas industriais propostas são:

- a) A da Gorda;
- b) Na junção da EN 115 e do IP 6;
- c) De reserva, servida pela EN 114, junto ao limite do concelho com o das Caldas da Rainha; a ocupação nesta área está condicionada à elaboração de um plano de pormenor.

As áreas para a indústria transformadora regem-se pelos Decretos-Leis n.ºs 109/91, de 15 de Março, 282/93, de 17 de Agosto, e pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

#### Artigo 45.º

##### Índices urbanísticos

1 — Nas áreas de indústria existentes devem aplicar-se os seguintes índices:

- a) Índice de volumetria (Iv) máximo: 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- b) Cércea máxima: 7 m, excepto nos casos em que a especificidade técnica assim o exija;
- c) A percentagem máxima de impermeabilização do terreno não deverá exceder 85 %.

2 — Nas áreas de indústria propostas devem aplicar-se os seguintes índices:

- a) Índice de volumetria (Iv) máximo: 5m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- b) Cércea máxima: 10 m, excepto nos casos em que a especificidade técnica assim o exija;
- c) A percentagem máxima de impermeabilização do terreno não deverá exceder 75 %.

#### Artigo 46.º

##### Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento fica sujeito às seguintes condicionantes:

- a) Um lugar para cada 150 m<sup>2</sup> de área de construção;
- b) Do número total de lugares de estacionamento 60% devem ser reservados a veículos pesados e os restantes 40% reservados a veículos ligeiros;
- c) Devem reservar-se 40% de área de estacionamento para uso público (grátis ou não).

2 — Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento consideram-se:

- a) Veículos ligeiros, 20 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 25 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada;
- b) Veículos pesados, 75 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.

#### Artigo 47.º

##### Condicionantes à construção

1 — Nos espaços industriais podem construir-se, para além dos estabelecimentos industriais, os seguintes:

- a) Armazéns, depósitos, silos;
- b) Laboratórios de pesquisa e análise;
- b) Oficinas de apoio;
- d) Escritórios de apoio;
- e) Espaços de recreio e lazer dos trabalhadores;
- f) Habitação para pessoal de vigilância e de manutenção dos espaços industriais.

2 — A instalação das unidades industriais deve ser precedida das respectivas infra-estruturas de apoio.

3 — Os espaços livres não impermeabilizados dos espaços industriais devem ser tratados como espaços verdes, devendo ser reduzido ao mínimo o abate de árvores, sem prejuízo das normas de segurança.

#### Artigo 48.º

##### Áreas de cedência

Em todas as operações de loteamento industrial deve aplicar-se o disposto referente a cedências, em conformidade com a lei geral e, em particular, a Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro.

### SECÇÃO IV

Disposições sobre espaços de indústrias extractivas

#### Artigo 49.º

##### Definição e identificação

1 — Os espaços para indústrias extractivas correspondem a explorações em curso de recursos minerais do solo e subsolo, devidamente licenciadas, admitindo-se

novos licenciamentos desde que se incluam nas áreas potenciais de exploração.

2 — As áreas de indústria extractiva estão cartografadas na carta de ordenamento e são:

- a) Avarela 1;
- b) Avarela 2;
- c) Caxinas;
- d) Casal dos Braçais.

As áreas para a indústria extractiva estão abrangidas pelos Decretos-Leis n.ºs 90/90, 89/90 e 88/90, de 16 de Março.

3 — As áreas potenciais de indústria extractiva indicadas na carta de ordenamento têm como objectivo acautelar condições para exploração deste recurso económico.

## SECÇÃO V

### Disposições sobre espaços agrícolas

#### Artigo 50.º

##### Definição e composição

1 — Os espaços agrícolas são espaços com características adequadas ao desenvolvimento das actividades agrícolas ou que as possam vir a adquirir.

2 — Os espaços agrícolas são compostos por:

- a) Áreas da RAN, que incluem os aproveitamentos hidroagrícolas;
- b) Outras áreas RAN;
- c) Outras áreas agrícolas.

#### Artigo 51.º

##### Áreas da Reserva Agrícola Nacional que incluem o aproveitamento hidroagrícola

1 — As áreas de aproveitamento hidroagrícola incluem as áreas de regadio da baixa de Óbidos e do bloco da Amoreira e estão sujeitas aos condicionamentos indicados no artigo 8.º deste Regulamento.

2 — Nas áreas dos aproveitamentos hidroagrícolas o regime de uso e alteração do solo é definido pela legislação de fomento hidroagrícola e da RAN.

#### Artigo 52.º

##### Outras áreas da Reserva Agrícola Nacional

1 — As outras áreas da RAN são o conjunto das áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climatéricas e sociais, maiores potencialidades apresentam para a produção de bens agrícolas e estão delimitadas na planta de condicionantes.

2 — Nas áreas da RAN o regime de uso e alteração do solo é definido pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 196/89, de 14 de Junho, e 274/92, de 12 de Dezembro.

#### Artigo 53.º

##### Outras áreas agrícolas

1 — Entende-se por outras áreas agrícolas os solos com potencialidades agrícolas não abrangidos pela RAN, dominados pela prática da policultura e da silvo-pastorícia.

2 — Nas outras áreas agrícolas é interdita qualquer alteração ao uso do solo que diminua as suas potencialidades agrícolas ou silvícolas.

3 — Excluem-se do número anterior as construções ou alterações ao uso do edificando que tenham por finalidade:

3.1 — Habitação dos agricultores proprietários da exploração, desde que respeitem os condicionalismos previstos no n.º 5 deste mesmo artigo;

3.2 — Actividades complementares à exploração agrícola ou silvícola, desde que respeitem os condicionalismos previstos no n.º 5 deste mesmo artigo;

3.3 — Unidades de turismo rural, turismo de habitação ou agro-turismo;

3.4 — A instalação de unidades agro-industriais, desde que respeitem os condicionalismos previstos no n.º 5 deste mesmo artigo.

4 — Em casos excepcionais, desde que a entidade promotora assegure a execução prévia de todas as infra-estruturas necessárias, a manutenção de 50% do total do terreno agriculturado ou do seu uso actual e presente o projecto de arranjos exteriores, poderá ser autorizada a implementação de equipamentos colectivos, designadamente:

4.1 — Edifícios religiosos;

4.2 — Cemitérios;

4.3 — Estações de tratamento de águas, esgotos ou resíduos sólidos;

4.4 — Instalações desportivas não cobertas;

4.5 — Infra-estruturas eléctricas;

4.6 — Infra-estruturas ligadas às redes de detecção e combate a incêndios e de fontes de poluição.

5 — As construções previstas nos n.ºs 3.1 e 3.2 deste artigo devem respeitar, cumulativamente, os indicadores urbanísticos seguintes:

5.1 — Parcela mínima para construção: 5000 m<sup>2</sup>.

5.2 — Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,04;

5.3 — Cércea máxima (C): 4,5 m, salvo as instalações técnicas devidamente justificadas;

5.4 — Área total de construção máxima (ATC): 300 m<sup>2</sup> para os edifícios previstos no n.º 3.1 e 600 m<sup>2</sup> para as situações previstas no n.º 3.2;

5.5 — Afastamento mínimo de 10 m aos limites do terreno.

6 — As construções previstas no n.º 3.4 deste artigo devem respeitar, cumulativamente, os indicadores urbanísticos seguintes:

6.1 — Parcela mínima para construção: a unidade de cultura conforme dispõe a Portaria n.º 202/70, de 21 de Abril;

6.2 — Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,05;

6.3 — Afastamento mínimo de 20 m aos limites do terreno.

## SECÇÃO VI

### Disposições sobre espaços florestais

#### Artigo 54.º

##### Definição e composição

Os espaços florestais são constituídos pelas áreas de vocação florestal e correspondem às áreas destinadas predominantemente ao fomento, exploração e conservação de espécies florestais e outros recursos a elas associados, dentro dos condicionalismos e legislação que as regula.

#### Artigo 55.º

##### Áreas de vocação florestal

As áreas de vocação florestal, representadas na planta de ordenamento, incluem as áreas florestadas.

## Artigo 56.º

**Medidas preventivas e de controlo dos povoamentos**

1 — Todas as áreas florestais estão sujeitas durante a época normal de fogos ao disposto no Decreto-Lei n.º 55/81, de 18 de Dezembro.

2 — Nos projectos de arborização ou rearborização, em especial pinheiro-bravo ou eucalipto, nunca deverão as manchas por eles ocupadas exceder 100 ha sem serem cantonados por espécies mais resistentes ao fogo, normalmente folhosas, nomeadamente ao longo das linhas de água e com uma largura nunca inferior ao previsto na Portaria n.º 528/89, de 11 de Julho.

3 — Nos projectos de arborização ou rearborização com mais de 50 ha ou sempre que o Instituto Florestal (IF) o considere conveniente devem constar os locais para construção de pequenas barragens, açudes ou represas onde o declive do talvegue permita a formação de lençóis de água de certa extensão.

4 — Sempre que os serviços de tutela o ache conveniente, deverão ser preservados e enquadrados nas acções de arborização e beneficiação todos os núcleos de vegetação natural existentes, constituídos por espécies florestais folhosas, nomeadamente freixos, carvalhos, amieiros e castanheiros.

5 — A técnica dos fogos controlados só pode ser utilizada sob orientação e responsabilidade de pessoal técnico especializado do IF ou por ele credenciado e com aviso prévio ao corpo de bombeiros local.

6 — No âmbito do Decreto-Lei n.º 175/88, de 17 de Maio, deverão todas as acções de arborização ou rearborização, independentemente da sua dimensão, com recurso a espécies de rápido crescimento exploradas em revoluções curtas — nomeadamente as do género *Eucalyptus*, *Acacia* e *Populus* — ser condicionadas por auto-irrigação prévia do IF, uma vez que aquelas espécies florestais abrangem uma área superior a 25 % da área total do concelho (n.º 1.º da Portaria n.º 513/89, de 6 de Julho).

7 — Os povoamentos e as áreas isoladas de sobreiro ficam condicionados ao articulado do Decreto-Lei n.º 172/88, de 16 de Maio.

8 — Os terrenos com povoamentos florestais que tenham sido percorridos por incêndios num período inferior a 10 anos estão sujeitos às condicionantes impostas pelo artigo 1.º do Decreto-Lei n.º 327/90, de 22 de Outubro, alterado, por ratificação, pela Lei n.º 54/91, de 8 de Agosto.

9 — No âmbito do Decreto-Lei n.º 139/88, de 22 de Abril, o proprietário de áreas florestais percorridas por incêndios é obrigado a efectuar a sua rearborização, excepto quando esta não constituir a forma de utilização mais adequada dos terrenos em causa ou quando tal não lhe seja exigível, nomeadamente face à situação económica em que se encontre.

## Artigo 57.º

**Condicionantes à construção**

O regime de uso e alteração do solo é o seguinte:

1 — É interdita qualquer construção ou alteração de uso do edificado, excepto para edifícios que se destinam:

- a) A habitação dos proprietários da exploração;
- b) A actividades complementares que valorizem a exploração florestal;
- c) A unidades de turismo de habitação ou de turismo rural.

2 — Em casos excepcionais poderá a Câmara Municipal de Óbidos aceitar a implantação de equipamentos colectivos como sejam:

- a) Capelas;
- b) Cemitérios;
- c) Estações de tratamento de águas e esgotos ou resíduos sólidos;
- d) Infra-estruturas ligadas às redes de detecção e combate a incêndios e de fontes de poluição;
- e) Infra-estruturas desportivas não cobertas.

3 — A entidade promotora dos equipamentos do n.º 2 terá de assegurar a execução prévia de todas as infra-estruturas necessárias e a manutenção de 50 % do total do terreno afecto à produção florestal, sendo ainda obrigatória a apresentação de projecto de arranjos exteriores.

4 — As construções previstas nas alíneas a) e b) do n.º 1 obedecem, cumulativamente, às seguintes regras:

- a) Parcela mínima ou prédio rústico mínimo para construção: 1 ha;
- b) Área total de construção máxima (ATC): 300 m<sup>2</sup> para edifícios de habitação da alínea a);
- c) Índice de construção bruto máximo (ICb): 0,04;
- d) Cércea máxima (C): 4,5 m, salvo as instalações técnicas devidamente justificadas;
- e) Afastamento mínimo de 10 m ao limite do terreno.

## SECÇÃO VII

## Disposições sobre espaços-canais

## Artigo 58.º

**Definição**

Os espaços-canais correspondem a corredores activados por infra-estruturas e que têm efeito de barreira física dos espaços que os marginam.

## Artigo 59.º

**Classificação e identificação**

1 — Os espaços-canais estão distribuídos por três tipos distintos:

- a) Grandes eixos rodoviários existentes ou projectados;
- b) Eixos rodoviários secundários existentes ou previstos;
- c) Eixo ferroviário.

2 — Grandes eixos rodoviários existentes ou projectados:

- a) IP 6;
- b) IC 1.

3 — Eixos rodoviários secundários existentes ou previstos:

3.1 — Existentes:

- a) EN 8;
- b) EN 114;
- c) EN 115;
- d) EM 572;
- e) EM 573;
- f) EM 574;
- g) EM 574-2;

- h) EM 575;
- i) EM 584;
- j) EM 585;
- l) EM 585-1;
- m) EM 588;
- n) EM 603;
- o) CM 1408;
- p) CM 1408-1;
- q) CM 1408-2;
- r) CM 1408-3;
- s) CM 1409;
- t) CM 1410;
- u) CM 1411;
- v) CM 1412;
- x) CM 1412-1;
- z) CM 1413;
- a1) CM 1417;
- a2) CM 1418;

### 3.2- Previstos:

- a) Via de acesso ao Cabeço da Serra;
- b) Ligação da IP 6 com a EM 607, no concelho de Peniche.

### 4 — Eixo ferroviário.

- a) Linha do Oeste.

## Artigo 60.º

### Condicionamentos aos espaços-canais

1 — O regime de uso e alteração do solo aplicável aos espaços-canais referidos nos n.ºs 2, 3.1 e 4 do artigo anterior é o disposto nos artigos 19.º e 20.º ou 21.º da secção IV do capítulo II do presente Regulamento, consoante se trate de eixos rodoviários ou ferroviários.

2 — O regime de uso e alteração do solo aplicável aos espaços-canais referidos no n.º 3.2 do artigo anterior é o seguinte:

- a) Até à execução dos eixos rodoviários propostos, os espaços-canais ficam sujeitos à regra de interdição de qualquer acção ou actividade que inviabilize a sua implementação e deverão ter a largura mínima de 100 m;
- b) A partir do momento em que os eixos rodoviários propostos estejam definidos e aprovados, será aplicável o regime disposto no artigo 20.º da secção IV do capítulo II do presente Regulamento.

## SECÇÃO VIII

### Disposições sobre espaços naturais

## Artigo 61.º

### Definição

Os espaços naturais correspondem às áreas nas quais se privilegiam a protecção dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores paisagísticos.

## Artigo 62.º

### Composição dos espaços naturais e legislação vigente

Os espaços naturais são compostos pelas seguintes áreas:

- 1) Área da REN da faixa costeira, segundo o Decreto Regulamentar n.º 32/93, de 15 de Outubro;

- 2) Áreas da REN fora da faixa do Decreto Regulamentar n.º 32/93, de 15 de Outubro;
- 3) Áreas de outros valores naturais;
- 4) Áreas de protecção parcial;
- 5) Área de apoio ao remo.

## Artigo 63.º

### Condicionantes dos espaços naturais

1 — As áreas da REN da faixa costeira, delimitada na carta anexa ao Decreto Regulamentar n.º 32/93, de 15 de Outubro, e cartografada na carta de ordenamento, rege-se pelo disposto neste decreto regulamentar e que passamos a descrever:

1.1 — A ocupação destas áreas rege-se pelo disposto nos números seguintes.

1.2 — Os percursos de acesso ao litoral e a pontos dominantes da arriba têm de ser estabelecidos através de áreas onde os sistemas dunares apresentem menor sensibilidade ecológica e devem estar devidamente dimensionados e balizados.

1.3 — As infra-estruturas para descida e subida das arribas devem possuir estruturas flexíveis que provoquem impactes mínimos, não sendo permitidos aterros, compactações ou estruturas fixas.

1.4 — As instalações provisórias e amovíveis de apoio a actividades balneares devem obedecer às seguintes condicionantes:

- a) Uso não habitacional;
- b) Um piso com a cêrcea máxima de 3 m;
- c) Área de implantação máxima, incluindo áreas descobertas, de 100 m<sup>2</sup>, devendo ser utilizada a madeira ou materiais afins;
- d) Área total de construção máxima de 10 m<sup>2</sup>;
- e) Condução dos efluentes à rede geral de saneamento ou, caso tal não seja possível, fossa séptica estanque.

1.5 — Nestas áreas é ainda permitida a instalação de campos de golfe, desde que seja salvaguardado o equilíbrio ecológico e não se verifiquem alterações do relevo natural.

1.6 — O licenciamento de equipamentos a instalar no domínio público marítimo, quer se destinem a apoiar a actividade balnear, quer se destinem a facilitar o acesso à praia, está sujeito ao licenciamento pelas direcções regionais do ambiente e recursos naturais, devendo o pedido de licenciamento ser instruído com o levantamento topográfico com cartas referenciadas ao zero hidrográfico e em planimetria no sistema H. O. — ponto central, indicando a linha máxima de preia-mar de águas vivas equinociais.

1.7 — Nas áreas não ocupadas com construção os respectivos proprietários ficam obrigados a manter e promover o coberto vegetal natural existente, desde que não se trate de espécies de crescimento rápido, executar a limpeza e estabelecer as adequadas medidas antifogo.

2 — As áreas da REN, fora da faixa delimitada no Decreto Regulamentar n.º 32/93, de 15 de Outubro, regem-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 312/92, de 12 de Outubro.

3 — As áreas com outros valores naturais, embora não integrando as áreas definidas nos números anteriores, são fundamentais para a preservação do equilíbrio ecológico.

3.1 — Nestas áreas são proibidas:

- a) As acções que alterem substancialmente a morfologia do solo, designadamente novas edificações;
- b) As operações de loteamento.

3.2 — Excluem-se do disposto na alínea a) do número anterior os campos de golfe e de ténis, as piscinas e o mobiliário urbano de apoio às estruturas pedonais, desde que a instalação destes equipamentos seja acompanhada de medidas de minimização dos impactes negativos no ambiente.

4 — Áreas de protecção parcial. — As áreas de protecção parcial integram unidades agrícolas potenciais ou em exploração e maciços arbóreos, sendo fundamentais para a defesa da estrutura verde dominante, devendo ser evitada a destruição do revestimento vegetal e do relevo natural.

4.1 — Nestas áreas são permitidas construções para apoio a explorações agrícolas, desde que, sem prejuízo do disposto nos números anteriores, sejam cumpridos os seguintes condicionalismos:

- a) Área total do terreno mínima para habitação — 1 ha;
- b) Número de pisos máximo — 1;
- c) Cércea máxima — 3 m;
- d) Afastamento de tardoz e laterais mínimo — 25 m;
- e) Densidade bruta máxima — 10 hab/ha;
- f) Índice de construção bruto máximo (ICb) — 0,034.

4.2 — É ainda permitida a instalação de hotéis e aldeamentos turísticos que respeitem os seguintes condicionalismos:

- a) Área total do terreno mínima para instalação de uma unidade hoteleira ou aldeamento turístico — 2 ha;
- b) Número de pisos máximo — 2;
- c) Cércea máxima — 7 m;
- d) Afastamento de tardoz e laterais mínimo — 50 m;
- e) Densidade bruta máxima — 21 camas/ha;
- f) Índice de construção bruto máximo (ICb) — 0,072;
- g) Não implicar a abertura de novos acessos.

4.3 — Os arranjos exteriores nos projectos de empreendimentos referidos nos parágrafos anteriores estão sujeitos aos seguintes condicionamentos:

- a) As espécies vegetais arbóreas e arbustivas a utilizar devem ser espécies adaptadas às condições edafo-climáticas ou autóctones;
- b) As zonas ajardinadas não podem exceder 40% da área total do terreno;
- c) As vedações são executadas em sebe viva.

4.4 — A ocupação destas áreas por instalações amovíveis só é permitida quando as mesmas se destinem a apoio turístico ou de lazer, designadamente quiosques, e desde que sejam cumpridas as condições fixadas no n.º 1.4 deste artigo.

#### Artigo 64.º

##### Apoio a remo

A localização das infra-estruturas de apoio a remo a ter lugar no local definido no âmbito deste PDM fica dependente da aprovação dos organismos de tutela.

## SECÇÃO IX

### Disposições sobre espaços culturais

#### Artigo 65.º

##### Definição

Os espaços culturais correspondem às áreas nas quais se privilegiam a protecção dos recursos culturais e a salvaguarda dos valores arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos.

#### Artigo 66.º

##### Composição e identificação dos espaços culturais

Os espaços culturais são constituídos pelas zonas de protecção ou zonas especiais de protecção aos imóveis classificados ou em vias de classificação, aos sítios arqueológicos e aos imóveis, conjuntos e sítios constantes do inventário municipal do património.

O inventário municipal do património é composto por:

##### 1 — Imóveis:

- a) Igreja do Senhor da Pedra: loc. — Óbidos, freguesia de São Pedro;
- b) Igreja Matriz de Amoreira: loc. — Amoreira, freguesia de Amoreira;
- c) Ermida de Santo Antão: loc. — freguesia de Santa Maria;
- d) Igreja da Nossa Senhora de Monserrate: loc. — Óbidos, freguesia de Santa Maria.

##### 2 — Conjuntos:

- a) Convento das Gaeiras: loc. — Gaeiras, freguesia de Gaeiras;
- b) Casa das Gaeiras: loc. — Gaeiras, freguesia de Gaeiras;
- c) Centro urbano de A da Gorda: loc. — A da Gorda, freguesia de Santa Maria;
- d) Quinta das Janelas: loc. — Gaeiras, freguesia de Gaeiras;
- e) Quinta do Bom Sucesso: loc. — Bom Sucesso, freguesia do Vau;
- f) Quinta da Botelheira: loc. — A dos Negros, freguesia de A dos Negros;
- g) Quinta do Furadouro: loc. — Olho Marinho, freguesia de Olho Marinho.

##### 3 — Sítios:

- a) A nascente de Olho Marinho e espaço envolvente: loc. — Olho Marinho, freguesia de Olho Marinho.

##### 4 — Património arqueológico:

:

- a) Povoado fortificado da Idade do Ferro: loc. — Outeiro da Assenta, freguesia de São Pedro;
- b) Necrópole do período medieval: loc. — Adro da Igreja de São Tiago, Largo de São Tiago, freguesia de Santa Maria;
- c) Cidade romana de Eburobricium: loc. — Quinta das Flores e envolvente, freguesia de Gaeiras.

5 — O inventário municipal do património pode a todo o tempo ser objecto de actualizações por proposta

da Câmara Municipal aprovada pela Assembleia Municipal.

#### Artigo 67.º

##### Condicionantes dos espaços culturais

1 — As zonas de protecção ou zonas especiais de protecção aos imóveis classificados como monumento nacional ou imóvel de interesse público, bem como as dos imóveis em vias de classificação, estão sujeitas às condicionantes referidas no n.º 4 do artigo 11.º deste Regulamento.

2 — Nas áreas constantes do inventário municipal do património delimitado como conjuntos ou sítios:

- a) Deverão ser elaborados planos de pormenor de salvaguarda e valorização, que definam as regras de intervenção nessas áreas;
- b) Até à aprovação dos planos de pormenor de salvaguarda só são permitidas obras de beneficiação e conservação.

3 — Os imóveis, conjuntos e sítios constantes do inventário municipal:

- a) Têm automaticamente uma zona de protecção com 50 m de raio à volta do imóvel para as quais deverão ser elaborados planos de salvaguarda e valorização;
- b) Até à aprovação do plano de pormenor de salvaguarda e valorização só serão permitidas demolições quando, após vistoria municipal, se conclui que o estado de degradação do imóvel assim o justifique.

4 — No Centro Histórico de Óbidos aplica-se o estipulado no n.º 1.1 do artigo 27.º deste Regulamento.

## CAPÍTULO IV

### Unidades operativas de planeamento e gestão

#### Artigo 68.º

##### Definição

As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG) correspondem às áreas em que se prevê a necessidade de elaboração de outros planos de ordenamento, de modo a se consagrarem efectivamente os objectivos do plano, e estão cartografadas na planta de ordenamento.

#### Artigo 69.º

##### Identificação e classificação

1 — As UOPG estão distribuídas por três tipos:

- a) UOPG sujeitas a planos de urbanização;
- b) UOPG sujeitas a planos de pormenor;
- c) UOPG sujeitas a planos de pormenor de salvaguarda e valorização.

2 — Sujeitas a planos de urbanização:

- UOPG 1 — Óbidos;
- UOPG 2 — Gaeiras;
- UOPG 3 — pólo de desenvolvimento do Cabeço da Serra;
- UOPG 4 — pólo de desenvolvimento do Bom Sucesso (Turisbel/Casalito).

3 — Unidades operativas de planeamento e gestão sujeitas a planos de pormenor:

UOPG 5 — expansão norte de Gaeiras — Casais do Pedrógão.

4 — Sujeitas a planos de pormenor de salvaguarda e valorização:

- UOPG 6 — Centro urbano de A da Gorda;
- UOPG 7 — Quinta das Janelas;
- UOPG 8 — Quinta do Bom Sucesso;
- UOPG 9 — Quinta da Botelheira;
- UOPG 10 — Quinta do Furadouro.

#### Artigo 70.º

##### Elaboração dos planos

1 — A elaboração dos planos de urbanização e de pormenor é da competência da Câmara e regem-se pelo disposto nos Decretos-Leis n.ºs 69/90, de 2 de Março, e 211/92, de 8 de Outubro.

2 — Os planos de pormenor de salvaguarda e valorização são promovidos por qualquer entidade oficial, com parecer vinculativo do IPPAR e da Câmara e regem-se pelo disposto na Lei n.º 13/85, de 6 de Julho.

3 — Na elaboração da UOPG 1 — Óbidos deve-se garantir que nos espaços urbanizáveis se prevejam áreas a afectar a equipamentos, edifícios públicos e equipamentos de verde urbano, para além das áreas a afectar a habitação, serviços e comércio, com base em pressupostos metodológicos centrados na estrutura sócio-económica assente sobre uma realidade física de reconhecido valor patrimonial. Assim:

3.1 — Devem criar-se relações visuais com a área envolvente;

3.2 — Deve prever-se um percurso envolvente, delimitador, organizando vários núcleos habitacionais ou construídos, dotado de equipamentos próprios que garantam o seu poder atractivo, em particular nas áreas mais afastadas do Centro Histórico.

4 — A elaboração dos planos do pólo de desenvolvimento do Cabeço da Serra — UOPG 3 e pólo de desenvolvimento do Bom Sucesso (Turisbel/Casalito) — UOPG 4 devem ser decorrentes de necessidade justificada de ocupação urbana daquelas áreas.

Devem aplicar-se as seguintes condicionantes:

4.1 — Índices urbanísticos:

- a) Densidade variável entre 10 e 40 habitantes/ha;
- b) ICb máximo de 0,14;
- c) Número de pisos não superior a dois, admitindo-se um 3.º piso recuado, com área bruta equivalente a dois terços do pavimento do piso imediatamente inferior.

4.2 — Tipologias de ocupação — nestas áreas apenas é permitida a seguinte tipologia:

- a) Habitação unifamiliar isolada em área total do terreno não inferior a 250 m<sup>2</sup>, com área de implantação máxima de 180 m<sup>2</sup> e número de pisos não superior a dois;
- b) Habitação unifamiliar geminada em área total do terreno não inferior a 200 m<sup>2</sup>, com área de implantação máxima de 150 m<sup>2</sup> e número de pisos não superior a dois;
- c) Habitação unifamiliar em banda com área total do terreno de 150 m<sup>2</sup>, com área de implantação

máxima de 70 m<sup>2</sup> e número de pisos não superior a dois;

- d) Hotéis e aldeamentos turísticos em área total do terreno não inferior a 1 ha e número de pisos não superior a três;
- e) Equipamentos de utilização colectiva, com número de pisos não superior a dois;
- f) Estabelecimentos comerciais instalados em edifícios próprios, com número de pisos não superior a dois.

5 — Até à entrada em vigor dos planos a que se refere o n.º 4, não são permitidas quaisquer alterações ao uso actual do solo.

## CAPÍTULO V

### Disposições finais

#### Artigo 71.º

##### Preexistências

1 — Para efeitos das presentes disposições consideram-se preexistências, como tal constitutivas de direitos adquiridos, as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos e demais actos que a lei reconheça como tal e as que, à data da entrada em vigor deste Regulamento, cumpram qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estarem licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga e desde que as respectivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

2 — Os actos ou actividades licenciadas, aprovadas ou autorizadas a título precário não são consideradas preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação do respectivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitiva.

#### Artigo 72.º

##### Depósitos de sucata, de ferro-velho e de veículos inutilizados

1 — Sem prejuízo de outros condicionamentos legalmente exigidos, a localização ou a ampliação de depósitos de sucata, de ferro-velho e de veículos inutilizados dependem de licença municipal, sendo sempre levado em consideração a protecção do ambiente e o Decreto-Lei n.º 117/94, de 3 de Maio.

2 — A licença a que se refere o número anterior será sempre recusada se a localização, pela natureza ou aspecto do empreendimento, comprometer o equilíbrio ecológico, ocupar solos de alta potencialidade ou capacidade de uso agrícola, prejudicar a salubridade, segurança, tranquilidade e ambiente públicos, o carácter ou interesse público dos próprios lugares ou das proximidades, as paisagens e sítios panorâmicos.

3 — As peças deverão ser guardadas em recintos fechados e os depósitos são obrigatoriamente vedados por uma sebe vegetal.

#### Artigo 73.º

##### Perímetros urbanos

Os perímetros urbanos dos diversos aglomerados são os constantes da planta de ordenamento do PDM e delimitam a extensão máxima dos diversos aglomerados para o período de validade do PDM.

#### Artigo 74.º

##### Modificação da estrutura espacial de ordenamento

1 — A transposição de qualquer parcela de território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só poderá observar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

- a) Revisão do PDM, nos termos da legislação;
- b) Planos de urbanização ou planos de pormenor, depois de aprovados e ratificados;
- c) Alterações de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes distintas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, desde que realizado de acordo com as regras do número seguinte.

2 — As regras a adoptar nas alterações de pormenor dos limites entre espaços pertencentes a classes distintas da estrutura espacial, a ter lugar apenas com o objectivo de definir exactamente a respectiva localização no terreno, são as seguintes:

- a) Prevalecerão os limites entre os espaços, sub-espacos e zonas constantes de planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes;
- b) Procurar-se-á, sempre que possível, fazer coincidir os limites permanentes dos espaços urbanos com elementos físicos ou naturais de fácil identificação no terreno (vias públicas, cursos de e linhas de água, espaços públicos, muros, acidentes topográficos);
- c) Qualquer alteração só terá eficácia depois de aprovada pela Assembleia Municipal, registada e publicada.

#### Artigo 75.º

##### Modificação dos índices urbanísticos dos espaços urbanos, urbanizáveis e áreas industriais dos perímetros urbanos

A modificação dos índices urbanísticos nos espaços referidos só poderá observar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

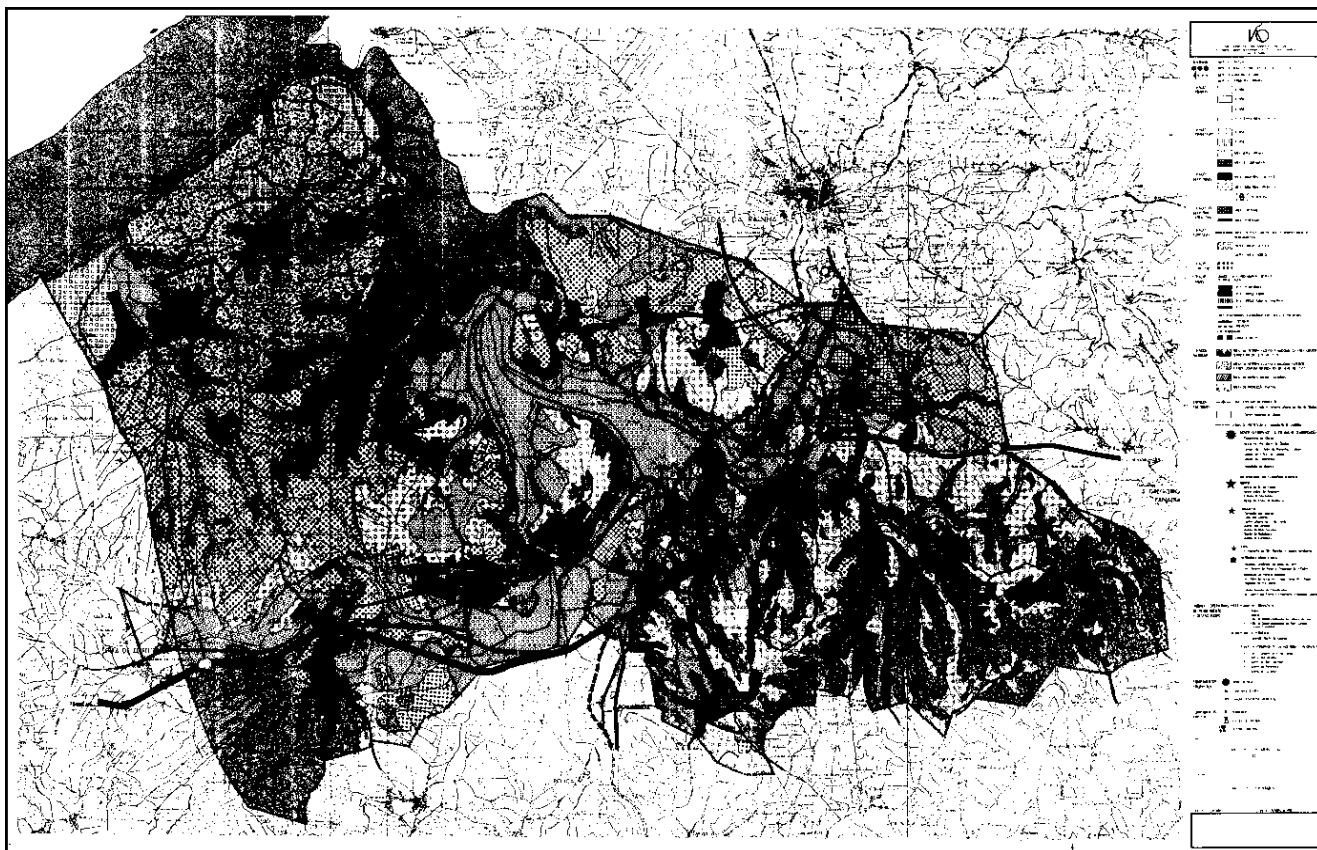
- a) Revisão do PDM, nos termos da legislação;
- b) Planos de urbanização ou de pormenor, mediante proposta prévia, que proponham alterações tornadas necessárias por factores inerentes ao desenho urbano e pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, nos termos da legislação em vigor.

#### Artigo 76.º

##### Entrada em vigor

O PDM entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.





### Resolução do Conselho de Ministros n.º 188/96

A Administração Pública deve ser, numa das suas mais importantes vertentes, a principal impulsionadora do progresso económico-social, não só como prestadora directa de bens e serviços como sobretudo na sua qualidade de entidade propiciadora da criação e manutenção de condições que permitam que os cidadãos e os agentes económicos possam livremente desenvolver as suas potencialidades criadoras.

Acontece que a Administração Pública se mantém, em muitos casos, pesada, lenta, burocratizada, pelo que cria, ou deixa subsistir, os mais diversos constrangimentos que dificultam a vida a todos os seus utentes e muito especialmente às empresas, que deparam, antes mesmo da sua criação e, depois, durante o seu funcionamento, com toda a espécie de exigências e disfunções burocráticas, que muito atrasam e afectam o harmonioso desenvolvimento do tecido económico e produtivo.

No sentido de inverter este estado de coisas, o Programa do XIII Governo Constitucional considera prioritário «gerar um modelo de Administração Pública democrática e participada [...] ao serviço do desenvolvimento harmonioso do País, das necessidades da sociedade em geral e dos cidadãos e agentes económicos em particular», de forma a «satisfazer as expectativas da sociedade, garantindo aos cidadãos e agentes económicos maior atenção, maior comodidade, maior receptividade, maior participação e audição».

A Comissão de Empresas-Administração deve ter um papel primordial na consecussão destes objectivos rela-

tivamente ao sector empresarial, no triplo aspecto em que é um fórum em que periodicamente se encontram os sectores público e privado num diálogo que se quer permanentemente aprofundado e profícuo para ambas as partes; é uma estrutura participada que procede à inventariação das dificuldades burocráticas existentes na área empresarial e, muito para além disso, apresenta ao Governo propostas fundamentadas que conduzam à eliminação dos constrangimentos detectados.

Para melhor operacionalizar esta Comissão, torna-se, porém, necessário introduzir-lhe alguns ajustamentos resultantes, por um lado, da orgânica do Governo e, por outro, do reconhecimento de que a sua composição necessita ser actualizada, tendo em vista o aperfeiçoamento das suas características de estrutura participativa e descentralizada e em função da experiência até agora adquirida.

Não obstante as alterações agora introduzidas se circunscreverem à composição da Comissão, optou-se pela reprodução integral da parte não modificada da Resolução do Conselho de Ministros n.º 9/92, de 22 de Fevereiro, que reestruturou a Comissão de Empresas-Administração, assim se dando execução ao disposto na deliberação do Conselho de Ministros n.º 15 DB/89, de 8 de Fevereiro, sobre a feitura de actos normativos.

Assim:

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

1 — É reestruturada a Comissão de Empresas-Administração, adiante designada por Comissão, mantendo