



## ÍNDICE

Capítulo I - Disposições Gerais .....	3
Artigo 1º - Âmbito Territorial .....	3
Artigo 2º - Objectivos .....	3
Artigo 3º - Conteúdo Documental .....	4
Artigo 4º - Definições .....	5
Capítulo II - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública .....	6
Artigo 5º - Âmbito .....	6
Artigo 6º - Regime .....	6
Capítulo III - Uso do Solo e Concepção do Espaço .....	7
Secção I - Disposições Gerais .....	7
Artigo 7º - Valores Culturais e Naturais .....	7
Artigo 8º - Dimensionamento do Estacionamento .....	8
Secção II - Classificação e Qualificação do Solo .....	8
Artigo 9º - Zonamento .....	8
Secção III - Uso do Solo .....	9
Artigo 10º - Identificação .....	9
Artigo 11º - Áreas de Comércio e Usos Mistos .....	10
Artigo 12º - Área de Serviços .....	11
Artigo 13º - Área de Uso Turístico .....	12
Artigo 14º - Edifícios e Instalações Afectos a Equipamentos .....	12
Artigo 15º - Edifícios Habitacionais .....	13
Artigo 16º - Áreas Verdes de Parque .....	13
Artigo 17º - Áreas Verdes de Uso Urbano .....	14
Artigo 18º - Áreas Verdes de Enquadramento e Integração Paisagística .....	15
Artigo 19º - Áreas Verdes de Utilização Colectiva .....	15
Artigo 20º - Áreas Verdes de Logradouro .....	16
Artigo 21º - Áreas Agro-Silvícolas .....	16
Artigo 22º - Arruamentos, Acessos Condicionados e Estacionamento .....	16
Artigo 23º - Passeios e Praças .....	17
Artigo 24º - Percursos Pedonais .....	17
Artigo 25º - Albufeira do Rio Arnóia .....	18
Capítulo IV - Operações de Transformação Fundiária .....	19
Artigo 26º - Operações de Reparcelamento .....	19
Artigo 27º - Regime de Cedência .....	19
Capítulo V - Disposições Especiais .....	20
Artigo 28º - Compatibilidade de Usos e Actividades .....	20
Artigo 29º - Zonas Sensíveis e Mistas .....	20
Artigo 30º - Acompanhamento Arqueológico .....	21
Artigo 31º - Mobilidade Condicionada .....	21
Artigo 32º - Segurança .....	22



Capítulo VI - Execução do Plano .....	23
Artigo 33º - Formas de Execução .....	23
Artigo 34º - Sistemas de Execução .....	23
Artigo 35º - Unidades de Execução .....	23
Artigo 36º - Mecanismos de Perequação .....	23
Artigo 37º - Aplicação .....	24
Artigo 38º - Expropriações.....	25
Capítulo VII - Disposições Finais .....	26
Artigo 39º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial.....	26
Artigo 40º - Entrada em vigor e vigência.....	26



## Capítulo I

### Disposições Gerais

#### Artigo 1º

##### Âmbito Territorial

O Plano de Pormenor de Arnóia, adiante designado por Plano, define as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na área delimitada na Planta de Implantação.

#### Artigo 2º

##### Objectivos

O Plano assenta nos seguintes objectivos:

- a) Definir um modelo de organização que articule o investimento privado pretendido com as diferentes intenções municipais de ordenamento do território para a área do Plano e sua envolvente;
- b) Protecção e promoção dos ecossistemas naturais e do património cultural e sua interligação aos espaços urbanos existentes, como estruturantes de um território alargado;
- c) Aproveitamento da albufeira do Rio Arnóia como potenciadora de actividades de recreio e lazer;
- d) Estabelecimento de uma disciplina de usos na área envolvente do espaço canal das A8 e A15, face a eventuais pressões urbanísticas decorrentes das novas acessibilidades;
- e) Recuperação ambiental e paisagística da área afecta ao aterro intermunicipal;
- f) Controle dos impactes visuais eventualmente resultantes de novos empreendimentos, sobre a Vila de Óbidos.
- g) Promover os valores ambientais e paisagísticos da área de intervenção.



## Artigo 3º

### Conteúdo Documental

- 1- O Plano é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Implantação, à escala 1:2000;
  - c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2000.
  - d) Planta de Condicionantes – Carta de perigosidade de incêndio florestal, à escala 1:25.000.
- 2- Acompanham o Plano:
  - a) Relatório;
  - b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
  - c) Planta de Enquadramento Territorial, à escala 1:25 000;
  - d) Plantas de Enquadramento no Plano Director Municipal, à escala 1:10 000;
  - e) Extractos das Cartas Geológica e Hidrogeológica, às escalas 1:50 000 e 1:100 000;
  - f) Planta de Relevo e Hidrologia, à escala 1:5000;
  - g) Planta de Situação Existente, à escala 1:2000;
  - h) Planta de Síntese, à escala 1:5000;
  - i) Plantas de Alteração ao Plano Director Municipal (Zonamento), à escala 1:5000;
  - j) Planta de Trabalho, à escala 1:2000;
  - k) Perfis Propostos, à escala 1:500;
  - l) Perfis Longitudinais, à escala 1:1000;
  - m) Perfis Tipo, à escala 1:200;
  - n) Planta de Transformação Fundiária, à escala 1:2000;
  - o) Planta de Infra-estruturas, à escala 1:2000;
  - p) Mapas de Ruído, à escala 1:5000.



## Artigo 4º

### Definições

- 1- **Área Bruta de Construção (abc)** ou **Área Total de Construção (ATC)** – valor expresso em  $m^2$ , resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos situados acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores e excluindo os sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais, os terraços, as varandas não envidraçadas, as coberturas balançadas, as galerias exteriores, as áreas técnicas (PT, compartimentos de recolha de lixo, depósitos de água e central de bombagem, casa das máquinas dos elevadores, entre outras) e as áreas destinadas a estacionamento e arrumos localizadas em cave.
- 2- **Área de Impermeabilização** – valor expresso em  $m^2$ , resultante do somatório das áreas de implantação das edificações de qualquer tipo e das áreas de solo pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, incluindo as caves para além da área de implantação.
- 3- **Área de Implantação** – valor expresso em  $m^2$ , correspondente à projecção no plano horizontal da área delimitada pelo extradorso das paredes exteriores de todos os pisos acima da cota do terreno, incluindo anexos e excluindo varandas e coberturas balançadas.
- 4- **Cércea** – distância vertical, expressa em metros, medida no ponto médio da fachada, compreendida entre o pavimento do espaço público confinante com o lote e a intersecção do plano superior da cobertura com a fachada ou, quando expressa em número de pisos, o número total de pavimentos sobrepostos de um edifício, excluindo os pisos técnicos e incluindo pisos recuados com pé direito regulamentar, correspondentes àquela distância vertical.
- 5- **Índice de Utilização (Iu)** ou **Índice de Construção Bruto (ICb)** – quociente entre a área bruta de construção (ou área total de construção), existente e prevista para um dado terreno, e a área bruta desse terreno.
- 6- **Polígono Base de Implantação** – perímetro que demarca a área na qual podem ser implantados os edifícios num dado terreno, incluindo os pisos em cave.



## Capítulo II

### Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

#### Artigo 5º

##### Âmbito

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na Planta de Condicionantes, são as seguintes:

- a) Reserva Ecológica Nacional;
- b) Reserva Agrícola Nacional;
- c) Domínio Hídrico;
- d) Espécies Protegidas – Povoamentos e Exemplares Isolados de *Quercus suber*;
- e) Albufeira do Rio Arnóia;
- f) Linhas Eléctricas;
- g) Zonas de protecção às rodovias, incluindo o futuro nó na A15;
- h) Equipamento – Centro de Saúde
- i) Zonas Sensíveis e Mistas.

#### Artigo 6º

##### Regime

A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.



## Capítulo III

### Uso do Solo e Concepção do Espaço

#### Secção I

#### Disposições Gerais

##### Artigo 7º

##### Valores Culturais e Naturais

- 1- Constituem valores culturais e naturais a salvaguardar e valorizar os seguintes elementos:
  - a) Espécies Protegidas – Povoamentos, alinhamentos ou exemplares notáveis dispersos de *Quercus suber* ou *Pinus pinea*;
  - b) Percurso do Carteiro.
- 2- O abate de qualquer espécie protegida, determinado pela ocupação, uso e transformação do solo na área do Plano, fica sujeito a parecer das entidades competentes em acordo com a legislação aplicável.
- 3- Os povoamentos de *Quercus suber*, identificados na Planta de Implantação como Povoamentos de Sobreiros – Floresta Autóctone, correspondem a formações arbóreas e arbustivas de elevado valor florístico e sensibilidade ecológica, sendo interdita a edificação ou impermeabilização do solo.
- 4- Os exemplares de *Quercus suber* ou *Pinus pinea*, identificados na Planta de Implantação como Árvores de Interesse Paisagístico, beneficiam de um perímetro de protecção de 5,00 metros, contado a partir da área basal da copa, onde não é permitido proceder a impermeabilizações e alterações de morfologia do terreno.
- 5- O Percurso do Carteiro corresponde a um caminho pedonal a instalar na margem direita do rio e albufeira do Arnóia e que pretende recriar o percurso primitivo, cujas características geométricas e de execução são as definidas no artigo 24º.



## Artigo 8º

### Dimensionamento do Estacionamento

- 1- As novas construções e a ampliação das existentes devem ser dotadas de estacionamento no interior do lote ou parcela em acordo com o disposto no Plano Director Municipal de Óbidos, considerando-se, para este efeito, as áreas de construção destinadas a equipamento como serviços.
- 2- No caso do estabelecimento hoteleiro, a dotação definida no quadro da Planta de Implantação corresponde à capacidade de alojamento máxima admitida, podendo ser inferior sem prejuízo do número anterior, devendo este estacionamento incluir 1 lugar para autocarro de turismo por cada 80 unidades de alojamento.
- 3- No caso dos lotes ou parcelas identificadas com as letras A, B, D e II, o estacionamento no interior do lote ou parcela é de uso público.
- 4- No caso dos lotes A e B, a dotação definida na Planta de Implantação corresponde à área bruta de construção máxima admitida, podendo ser inferior desde que garanta 1 lugar de estacionamento por cada 26 m<sup>2</sup> ou 20 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, respectivamente.
- 5- A dotação de estacionamento dos lotes ou parcelas D e II, assim como o estacionamento no domínio público, está definida na Planta de Implantação.
- 6- Admite-se a construção de pisos abaixo da cota de soleira para cumprimento dos valores estabelecidos neste artigo.

## Secção II

### Classificação e Qualificação do Solo

## Artigo 9º

### Zonamento

O território do Plano compreende, quanto à classificação do solo, solo urbano e solo rural, aos quais correspondem as seguintes categorias de espaço, em conformidade com a Planta de Alteração ao PDM:

- 1- Espaços Canais:
  - a) Eixos Rodoviários existentes ou Programados;





2- Solo Urbano:

a) Espaços Urbanos:

i) Nível 2;

b) Espaços Urbanizáveis:

i) Áreas Urbanizáveis de Nível 1;

ii) Áreas de Equipamento;

iii) Áreas de Verde Urbano;

3- Solo Rural:

a) Espaços Agrícolas:

i) Outras Áreas Agrícolas;

b) Espaços Naturais:

i) Áreas de REN fora da faixa do Decreto-Regulamentar n.º 32/93, de 15 de Outubro;

ii) Áreas de outros valores naturais.

### Secção III

#### Uso do Solo

##### Artigo 10º

##### Identificação

O Plano estabelece os seguintes usos e ocupação do solo identificados na Planta de Implantação:

1- Áreas de Comércio e Usos Mistos:

a) Centro Comercial;

b) Retail Park;

2- Áreas de Serviços;

3- Área de Uso Turístico;

4- Edifícios e Instalações Afectos a Equipamentos;



- 5- Edifícios Habitacionais;
- 6- Áreas Verdes de Parque;
- 7- Áreas Verdes de Uso Urbano;
- 8- Áreas Verdes de Enquadramento e Integração Paisagística;
- 9- Áreas Verdes de Utilização Colectiva;
- 10- Áreas Verdes de Logradouro;
- 11- Áreas Agro-Silvícolas;
- 12- Arruamentos, Acessos Condicionados e Estacionamento;
- 13- Passeios e Praças;
- 14- Percursos Pedonais;
- 15- Albufeira do Rio Arnóia.

#### Artigo 11º

##### Áreas de Comércio e Usos Mistos

- 1- As áreas de comércio e de usos mistos destinam-se à instalação de um Centro Comercial e de um RETAIL PARK, sendo constituídas pelas parcelas A e B (B1 e B2), respectivamente.
- 2- A área de implantação, a área bruta de construção e cêrcea destes edifícios não poderão ultrapassar as definidas no quadro síntese da Planta de Implantação, devendo respeitar-se a poligonal da volumetria máxima admitida constante nas peças desenhadas denominadas de Perfis Propostos.
- 3- O projecto de arquitectura paisagista “Plaza Oeste – Avaliação da implantação na paisagem do Oeste”, apresentado em anexo, constitui o elemento orientador das intervenções de uso, ocupação e transformação do solo previstas.
- 4- Todos os materiais devem ser previamente submetidos à aprovação camarária, devendo ser ainda dado cumprimento às seguintes disposições:
  - a) Os materiais usados devem obedecer às linhas da arquitectura contemporânea, devendo ser evitados elementos decorativos despropositados.



- b) Nas fachadas dos edifícios admitem-se revestimentos em pedra natural, serrada e não polida, ou materiais contemporâneos, tais como madeira, aço ou outro material metálico de idêntico valor plástico, vidro e betão aparente, podendo ser considerada a utilização de outros materiais quando a composição plástica assim o exija por manifesta qualificação arquitectónica.
- c) Os materiais de revestimento das fachadas não podem ser aplicados por processos de colagem directa, devendo recorrer-se a sistemas de fixação ou amarração, tais como o grampeamento, ou aparafusamento.
- d) As cores admitidas para as fachadas dos edifícios devem ser em tons suaves, preferencialmente, em branco ou cinza.
- e) As coberturas dos edifícios serão planas, admitindo-se coberturas inclinadas em zinco ou cobre, desde que ocultadas por platibanda.
- f) As caixilharias devem ser em alumínio anodizado à cor natural, aço inox ou madeira à cor natural, admitindo-se outros materiais metálicos, a sujeitar à aprovação camarária.
- g) Para as superfícies envidraçadas das fachadas dos edifícios admite-se exclusivamente a utilização de vidro incolor.
- h) A publicidade, quando não inscrita nos edifícios, deve circunscrever-se a dois pontos estratégicos, associados aos lotes A e B, e subordinar-se a uma relação de escala com o edifício, de forma a não perturbar a paisagem envolvente.

## Artigo 12º

### Área de Serviços

- 1- A área de serviços destina-se à instalação de edifícios afectos a um posto de abastecimento de combustíveis e lavagem de veículos, sendo afecto à parcela E.
- 2- A área de implantação, a cércea e a área bruta de construção destes edifícios não podem ultrapassar o definido no quadro síntese da Planta de Implantação, devendo respeitar-se, cumulativamente, a poligonal da volumetria máxima admitida constante nas peças desenhadas Perfis Propostos.
- 3- Todos os materiais de revestimento exteriores devem ser previamente submetidos à aprovação camarária, devendo ser ainda dado cumprimento, excepto no caso do



posto de abastecimento de combustíveis, às disposições estabelecidas nas alíneas a) a g) do número 4 do artigo anterior.

### Artigo 13º

#### Área de Uso Turístico

- 1- A área de uso turístico destina-se à instalação de estabelecimentos hoteleiros com uma categoria mínima de 3 estrelas, admitindo-se uma capacidade de alojamento máxima de 400 unidades de alojamento, correspondentes a 800 camas.
- 2- A área de implantação, a cércea e a área bruta de construção deste edifício não pode ultrapassar o definido no quadro síntese da Planta de Implantação, devendo respeitar-se, cumulativamente, a poligonal da volumetria máxima admitida constante nas peças desenhadas Perfis Propostos.
- 3- Todos os materiais de revestimento exteriores devem ser previamente submetidos à aprovação camarária, devendo ser ainda dado cumprimento às disposições estabelecidas nas alíneas a) a g) do número 4 do artigo 11º.

### Artigo 14º

#### Edifícios e Instalações Afectos a Equipamentos

- 1- Os edifícios de equipamentos propostos localizam-se nas parcelas II, D, F e G, conforme a Planta de Implantação, correspondendo à parcela II o Driving Range, à parcela D o Complexo Desportivo Gaeirense e à parcela G a ampliação da Extensão do Centro de Saúde, a qual pode comportar outros usos compatíveis com aquele, designadamente serviços.
- 2- O edifício localizado na parcela F constitui uma reserva estratégica para a instalação de serviços ou actividades de interesse público, tais como serviços administrativos, culturais, de saúde ou ensino e de turismo.
- 3- Para os edifícios de equipamentos propostos, a área de implantação, a cércea e a área bruta de construção não podem ultrapassar o definido no quadro síntese da Planta de Implantação.
- 4- Na Planta de Implantação assinalam-se ainda os edifícios correspondentes a equipamentos existentes, para os quais se admite uma área de ampliação até ao limite de 20% da área bruta de construção existente, por força das necessidades do



programa de ocupação actual ou de outra, igualmente de interesse público, que vier a ser consagrada.

- 5- Exceptua-se do número anterior o edifício afecto à Estação de Transferência da RSU e assinalado com o número 4 na Planta de Implantação, cuja actividade deve ser transferida para outro local previamente à entrada em funcionamento do equipamento de recreio identificado como II na referida planta, sendo esta área integrada nesse mesmo equipamento.

### Artigo 15º

#### Edifícios Habitacionais

- 1- Estes edifícios destinam-se preferencialmente ao uso habitacional, admitindo-se actividades de comércio e serviços desde que compatíveis com a actividade principal e com o artigo 28º.
- 2- A área de implantação, a cércea e a área bruta de construção não podem ultrapassar o definido no quadro síntese da Planta de Implantação.
- 3- Os afastamentos mínimos às extremas dos lotes e os alinhamentos entre edificações encontram-se definidos na Planta de Implantação, prevendo-se a ocupação interna dos lotes em conformidade com o artigo 19º.
- 4- Os edifícios habitacionais existentes são os indicados na Planta de Implantação, permitindo-se o aumento até 15% da respectiva área bruta de construção, desde que de tal não resulte aumento da cércea e em acordo com eventuais servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

### Artigo 16º

#### Áreas Verdes de Parque

- 1- As áreas verdes de parque correspondem a formações arbóreas e arbustivas de elevado interesse ecológico, que se destinam fundamentalmente à protecção e conservação das espécies protegidas, conforme o disposto no artigo 7º, sendo interdita a edificação ou impermeabilização do solo.
- 2- Deve proceder-se à recuperação arbórea ou reconstituição da galeria ripícola, junto ao Complexo Desportivo Gaeirense e na continuidade da linha de água, conforme Programa de Execução.



- 3- Admite-se a criação de trilhos naturalizados de descoberta e interpretação ambiental, a integrar no Percurso do Carteiro, cujas características se encontram definidas no artigo 24º.
- 4- Admite-se ainda a compatibilidade com actividades de uso recreativo, fora da zona de Povoamentos de Sobreiros – Floresta Autóctone, nomeadamente percursos de bicicleta ou cavalo, trilhos de descoberta e interpretação ambiental e zonas de estadia, incluindo a criação de edifícios de carácter não permanente de apoio ao recreio e lazer, identificados na Planta de Implantação como JJ1, JJ2 e JJ3.
- 5- Os edifícios de apoio ao recreio e lazer, definidos no número anterior, devem obedecer às seguintes regras:
  - a) A área de implantação, a cércea e a área bruta de construção não podem ultrapassar o definido no quadro síntese da Planta de Implantação.
  - b) Devem ser edificados em sistema de construção de madeira, de modo a mitigar o seu impacte, com cércea máxima de 4,00 metros, e não podem implicar impermeabilização do solo.
  - c) Os edifícios JJ1, JJ2 e JJ3 destinam-se, respectivamente, ao Centro de Interpretação e Monitorização Ambiental, a serviços de apoio ao Caminho do Carteiro e a serviços de complementares à estrutura de apoio náutico.

### Artigo 17º

#### Áreas Verdes de Uso Urbano

- 1- As áreas verdes de uso urbano correspondem a áreas verdes de enquadramento e apoio às áreas urbanas na sua envolvente imediata, nomeadamente às áreas habitacionais e de equipamentos, e destinam-se a cumprir funções de valorização ambiental e de enquadramento paisagístico daquelas.
- 2- Estas áreas serão arborizadas e ajardinadas de acordo com o projecto de paisagismo a desenvolver para cada uma.



## Artigo 18º

### Áreas Verdes de Enquadramento e Integração Paisagística

- 1- As áreas verdes de enquadramento e integração paisagística correspondem a zonas alteradas na envolvente das A8 e A15, devido à destruição da vegetação original, e destinam-se a cumprir funções de valorização ambiental e de enquadramento paisagístico daquelas vias, através da utilização de espécies arbóreas de desenvolvimento rápido, designadamente dos géneros *Cupressus sp.*, *Thuja sp.*, *Chamaecyparis* e *Cupressocyparis*, *Prunus laurocerasus* ou espécies da flora ribeirinha.
- 2- Estas áreas estão sujeitas ao regime *non-aedificandi*, não sendo ainda permitida qualquer impermeabilização do solo natural, excepto quando necessária ao sistema de drenagem.
- 3- As áreas verdes de enquadramento e integração paisagística não afectas, em termos de regime de propriedade ou de concessão de uso, às auto-estradas A8 e A15, têm o estatuto de uso público.

## Artigo 19º

### Áreas Verdes de Utilização Colectiva

- 1- As áreas verdes de utilização colectiva correspondem às áreas livres das parcelas A, B e II, afectas aos edifícios de comércio e usos mistos, sendo nelas interdita a edificação.
- 2- Estas áreas serão arborizadas ou ajardinadas, com espécies arbóreas autóctones ou da flora ribeirinha, devendo ser dada especial atenção à arborização das zonas voltadas à Vila de Óbidos, de modo a minimizar o impacto visual resultante dos edifícios propostos.
- 3- Admite-se a ocupação do subsolo, apenas nas parcelas A e B, destinada a estacionamento e a áreas técnicas, até 20% da área total da respectiva parcela.



## Artigo 20º

### Áreas Verdes de Logradouro

- 1- As áreas verdes de logradouro destinam-se às actividades complementares da afecta à do edifício a que estão associadas e à valorização paisagística desses mesmos edifícios.
- 2- Estas áreas são arborizadas ou ajardinadas, admitindo-se a sua pavimentação até 20% da sua área.
- 3- Admite-se a ocupação do subsolo das áreas verdes de logradouro quando destinada a estacionamento, áreas técnicas e arrumos em cave, até 20% da sua área.

## Artigo 21º

### Áreas Agro-Silvícolas

- 1- As áreas agro-silvícolas correspondem a zonas com potencialidade agrícola, dominadas pela prática da policultura e da silvo-pastorícia.
- 2- A ocupação e o uso destas áreas devem obedecer ao disposto no regulamento do Plano Director Municipal, relativo aos espaços agrícolas.

## Artigo 22º

### Arruamentos, Acessos Condicionados e Estacionamento

- 1- Os arruamentos não condicionados devem ser executados em betuminoso normal, e os acessos condicionados e o estacionamento devem ser executados em cubo de 0,11×0,11 metros, admitindo-se outros materiais desde que constituam uma mais valia estética e, ainda, ajustamentos decorrentes dos respectivos projectos de execução.
- 2- Consideram-se como acessos condicionados os interiores a lotes ou parcelas privadas, mesmo que de utilização pública, e aqueles em que, pela sua função ou localização, podem ser instituídos condicionamentos à circulação viária e pedonal.





## Artigo 23º

### Passeios e Praças

- 1- Os passeios e praças encontram-se delimitados na Planta de Implantação e devem ser executados em cubo de 0,05×0,05 metros, preferencialmente, admitindo-se outros materiais desde que constituam uma mais valia estética e, ainda, ajustamentos decorrentes dos respectivos projectos de execução.
- 2- A arborização dos passeios e praças, nas situações definidas na Planta de Implantação, será realizada com espécies arbóreas autóctones, nomeadamente *Pinus pinea* ou *Quercus suber*, espécies da flora ribeirinha, *Salix. sp.*, *Alnus sp.* e *Fraxinus sp.*, ou árvores de fruto, como a Laranjeira, implantadas com espaçamentos mínimos de 5 metros.

## Artigo 24º

### Percursos Pedonais

- 1- Os percursos pedonais, delimitados na Planta de Implantação, destinam-se ao recreio e lazer neles se inclui o Percorso do Carteiro, devendo ser executados de acordo com o Programa de Execução.
- 2- Os percursos pedonais devem ainda obedecer às seguintes regras quanto à sua execução:
  - a) Não se admite a impermeabilização do solo, nem alterações significativas da morfologia do terreno, devendo ser constituídos em terra batida ou saibro compactado manualmente.
  - b) A largura máxima admitida é de 0,80 metros, quando se tratar de zonas de Povoamento de Sobreiros – Floresta Autóctone.
  - c) Os percursos localizados no interior das restantes áreas verdes públicas devem ter uma largura máxima de 1,00 metros.
  - d) No interior das áreas verdes privadas de uso público, relativas ao Driving Range, os percursos podem ter uma largura máxima de 2,00 e ser constituídos preferencialmente em saibro ou grelhas de enrelvamento.



- e) A sinalética informativa e outros elementos de apoio ao lazer são executados preferencialmente em madeira.

### Artigo 25º

#### Albufeira do Rio Arnóia

- 1- O uso de recreio e lazer não pode condicionar o objectivo primeiro da Albufeira, que é o de rega, não sendo admitidas actividades que possam impedir o cumprimento dos parâmetros de qualidade exigidos na legislação específica para as águas destinadas à rega.
- 2- A reserva de água para rega e para a garantia do caudal ecológico não pode ser posta em causa nem condicionada a variação do nível do regolfo para outro fim que não seja o decorrente da exploração da barragem para rega.
- 3- As redes de drenagem das águas pluviais inerentes aos arruamentos pavimentados e com tráfego motorizado, assim como dos estacionamento, deve ser munida de um sistema de separação de hidrocarbonetos e de remoção de areias, a instalar de acordo o projecto de execução da respectiva infra-estrutura a montante da descarga da Albufeira do Rio Arnóia ou de qualquer curso de água.



## Capítulo IV

### Operações de Transformação Fundiária

#### Artigo 26º

##### Operações de Reparcelamento

As operações de emparcelamento e reparcelamento necessárias à execução do Plano devem ser realizadas conforme o estabelecido na Planta de Transformação Fundiária.

#### Artigo 27º

##### Regime de Cedência

Nas obras de edificação e operações de loteamento, o proprietário e os demais titulares sobre o prédio a afectar a tais intervenções cedem à Câmara Municipal as parcelas de terreno definidas no Plano para áreas de verde público, equipamentos públicos e infra-estruturas.



## Capítulo V

### Disposições Especiais

#### Artigo 28º

##### Compatibilidade de Usos e Actividades

São razões suficientes de recusa de aprovação, licenciamento ou autorização, as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que:

- a) Dêem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património edificado, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade consideradas na lei geral, nomeadamente no Regulamento do Exercício de Actividade Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

#### Artigo 29º

##### Zonas Sensíveis e Mistas

- 1- No território do Plano são consideradas zonas mistas e zonas sensíveis, e são implementadas medidas de redução de ruído nas situações em que o nível sonoro contínuo equivalente do ruído ambiente ultrapassa o limite regulamentar disposto no Regulamento Geral do Ruído, através da execução de barreiras acústicas em terra com recobrimento vegetal, identificadas na Planta de Implantação.
- 2- Deve ainda ser implementado um Plano de Redução de Ruído, a elaborar durante a fase de projecto, e cuja monitorização deve ser da responsabilidade do promotor do empreendimento a desenvolver nas parcelas A, B e C.



## Artigo 30º

### Acompanhamento Arqueológico

- 1- No âmbito da implementação do empreendimento, todas as obras que impliquem escavações e revolvimentos de terras ou alteração da topografia inicial deverão ter acompanhamento obrigatório de um arqueólogo.
- 2- Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do Plano, é dado cumprimento às seguintes disposições:
  - a) É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal de Óbidos e à entidade de tutela competente;
  - b) Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos;
  - c) Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal e da entidade de tutela competente.
- 3- Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos é suspensa a contagem dos prazos para efeitos relativos à validade da licença da obra em causa.
- 4- A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do número 2 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática, por tempo equivalente ao da suspensão, da licença de obra.
- 5- Os trabalhos suspensos só podem ser retomados depois da entidade tutelar e da Câmara Municipal se pronunciarem.
- 6- As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respectivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.

## Artigo 31º

### Mobilidade Condicionada

A execução de passeios, vias de acesso e passagens de peões, bem como a acessibilidade aos edifícios deve respeitar as normas técnicas para a melhoria da acessibilidade dos cidadãos de mobilidade condicionada estabelecida na legislação aplicável em vigor.



## Artigo 32º

### Segurança

- 1- Deverão ser estabelecidos mecanismos de protecção relativamente aos fogos florestais, nomeadamente faixas de gestão de combustível em acordo com o Sistema Nacional de Defesa da Floresta Contra Incêndios.
- 2- Devido à possibilidade de instabilização das vertentes durante a execução do Plano, deverá proceder-se à sua monitorização durante a fase de construção e, quando necessário, apresentar projecto específico de estabilidade das vertentes e taludes, nomeadamente no desenvolvimento de projectos que interfiram com o ângulo de atrito natural de taludes e encostas, sempre que haja movimentações de terra de forma significativa e/ou sempre que o escoamento de águas pluviais seja afectado pelas alterações em vertentes/ taludes.
- 3- O sistema de drenagem de águas pluviais deve impedir o transporte de inertes para a albufeira, prevenindo o seu assoreamento.
- 4- Os projectos subsequentes deverão cumprir o estipulado no actual quadro regulamentar e no projecto de Regulamento Geral de Segurança contra Incêndios em Edifícios, bem como nas Normas Técnicas complementares aplicáveis.
- 5- Deverá ser elaborado um Plano de Emergência para o empreendimento a localizar nas parcelas A, B e C, que deverá incluir, entre outros, os aspectos relacionados com o fluxo rodoviário (nomeadamente no caso de ocorrência de acidente que possa ter consequências na circulação da A15) e acessibilidade ao empreendimento em caso de emergência.
- 6- O plano referido no número anterior deverá ser coordenado pela Central de Segurança do empreendimento, em articulação com as entidades responsáveis pela protecção civil, bombeiros e Câmara Municipal.



## Capítulo VI

### Execução do Plano

#### Artigo 33º

##### Formas de Execução

O Plano executa-se através da realização de operações urbanísticas em acordo com o Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

#### Artigo 34º

##### Sistemas de Execução

- 1- O Plano será executado por compensação ou eventualmente por cooperação, nas condições definidas no Programa de Execução, dos proprietários dos prédios a sujeitar a operações urbanísticas, mediante a cedência das áreas identificadas como a integrar o domínio municipal na Planta de Transformação Fundiária e da realização das correspondentes infra-estruturas.
- 2- Consideram-se ainda como encargos das parcelas A, B e C a aquisição dos prédios necessários à ampliação do Complexo Desportivo do Gaeirense, à execução do nó viário proposto e dos respectivos acessos à rede viária existente e aos edifícios correspondentes àquelas parcelas, bem como a execução dos mesmos.

#### Artigo 35º

##### Unidades de Execução

A execução do Plano realiza-se no âmbito das Unidades de Execução UE1 e UE2, identificadas na Planta de Transformação Fundiária.

#### Artigo 36º

##### Mecanismos de Perequação

- 1- Os mecanismos de perequação a aplicar no Plano são os definidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, nomeadamente, o índice médio de utilização (imu) e a cedência média (Cm).
- 2- Os valores do índice médio de utilização e da cedência média a que se refere o número anterior são os seguintes:



UE1:

$i_{mu} = 0,15 \text{ m}^2 \text{ de abc por m}^2 \text{ de terreno};$

$C_m = 63 \text{ m}^2 \text{ de cedência por fogo.}$

UE2:

$i_{mu} = 0,34 \text{ m}^2 \text{ de abc por m}^2 \text{ de terreno};$

$C_m = 0,71 \text{ m}^2 \text{ de cedência por m}^2 \text{ de abc.}$

- 3- A cedência média a que se referem os números 1 e 2 do presente artigo inclui as áreas de cedências gerais e locais indicadas na Planta de Transformação Fundiária.

### Artigo 37º

#### Aplicação

- 1- Para cada um dos prédios abrangidos pelas Unidades de Execução definidas na Planta de Transformação Fundiária é fixada uma edificabilidade média correspondente ao produto do índice médio de utilização pela área do prédio.
- 2- Quando a edificabilidade permitida pelo Plano na Planta de Implantação para um dado prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder para o domínio privado do município a área do terreno com a capacidade construtiva em excesso, definida no quadro da Planta de Transformação Fundiária.
- 3- Quando a edificabilidade permitida pelo Plano na Planta de Implantação para um dado prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário é compensado em acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial ou pela atribuição de área de terreno com a capacidade de construção em défice, definida no quadro da Planta de Transformação Fundiária.
- 4- Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, deve verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico referido no número anterior.
- 5- As compensações referidas nos números anteriores e as decorrentes dos encargos de urbanização podem ser realizadas em numerário, em acordo com a seguinte fórmula:





$$\text{Comp.} = (C_m \times abc - C_{ef}) \times V_1 + (abc - i_{mu} \times A) \times V_2$$

Sendo:

$i_m$  – índice médio de utilização;

$C_m$  – cedência média;

$abc$  – área bruta de construção possível, permitida pelo Plano, na parcela em causa;

$C_{ef}$  – cedência efectiva estabelecida pelo Plano na operação urbanística dessa parcela;

$V_1$  – preço por  $m^2$  de cedência não efectuada, definida em Regulamento Municipal;

$A$  – área do prédio em causa;

$V_2$  – valor médio do terreno por  $m^2$  de  $abc$  praticado no local.

### Artigo 38º

#### Expropriações

As áreas a integrar no domínio público que não resultem do regime de cedência descrito no artigo 27º deverão ser objecto de expropriação no prazo de cinco anos, findo o qual voltarão a reger-se pelo disposto no Plano Director Municipal de Óbidos.



## Capítulo VII

### Disposições Finais

#### Artigo 39º

##### Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano procede às seguintes alterações do Plano Director Municipal de Óbidos em vigor, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 187/96, publicada no Diário da República I Série-B, de 28 de Novembro de 1996:

- a) Na Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal, a qualificação e classificação do território abrangido pelo presente Plano são alteradas nos termos constantes da Planta de Alteração ao PDM, que é parte integrante deste Plano de Pormenor;
- b) Na área deste Plano de Pormenor, são alteradas e substituídas as normas constantes do Regulamento do Plano Director Municipal.

#### Artigo 40º

##### Entrada em vigor e vigência

O Plano tem efeitos legais a partir do dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República, podendo ser revisto por iniciativa da Câmara Municipal em conformidade com a legislação vigente.

Porto, Setembro de 2008