



30.AGO 2017

22  
P. Cu

CÂMARA MUNICIPAL  
DE  
GONDOMAR

ALTERAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GONDOMAR – DISCUSSÃO PÚBLICA – PROPOSTA

Presente à consideração da Câmara, a proposta que adiante segue, sobre o assunto identificado em epígrafe, apresentada pelo Vice-Presidente Senhor Dr. Luís Filipe Araújo.

A Câmara, ciente de todo o processo, da proposta anexa e depois de se certificar que é competente para conhecer da questão, deliberou, por

*maioria aprovou a proposta anexa.*

*Abstiver-se o vereador Senhor Sr. Paulo João Tavares.*

30. AGO 2017

93  
Câmara Municipal  
11 reunião  
J. A.

### Proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Gondomar

Em reunião pública de 7 de dezembro de 2016 a Câmara Municipal deliberou promover a alteração do Plano Diretor Municipal (PDM) com os seguintes objetivos:

- Transpor para o PDM as normas do Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever, já identificadas pela CCDR-N.
- Clarificar questões regulamentares com vista a melhorar a operatividade da aplicação do Plano.
- Alargar o prazo para a legalização de construções.

Deste modo, procedeu-se a dois tipos de alteração:

- Alteração por adaptação por necessidade de transposição das normas do Plano Especial (adaptação por imposição do Art.º 78.º da Lei n.º 31/2014 -LBPPSOTU) – não sujeita a discussão pública e dependente de mera declaração da Câmara Municipal (Art.º 121.º do RJIGT). Foi dado conhecimento desta proposta ao Sr. Presidente da Assembleia Municipal (n. 4 do Art.º 121.º do RJIGT) e à Agência Portuguesa do Ambiente.
- Alteração regulamentar em questões pontuais e para clarificação de normas regulamentares, sujeita a conferência de serviços ou parecer da CCDR se não houver necessidade de consulta de outras entidades, a discussão pública por período não inferior 30 dias e a aprovação pela Assembleia Municipal.

A proposta de alteração do regulamento do PDM obteve parecer favorável da CCDRN, que se anexa, estando o processo em condições de prosseguir para discussão pública.

Junto se anexa proposta de aviso para publicação no Diário da República.

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

- Proceder à abertura de um período de 30 dias úteis para a discussão pública da proposta de alteração do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Gondomar (altera a redação dos Artigo n.º 5, número 1, alínea p); Artigo n.º 10, número 3; Artigo n.º 19, número 4; Artigo n.º 21, alínea b) e c); Artigo n.º 22, número 3; Artigo n.º 31, número 2, alínea e), subalínea ii); Artigo n.º 41, número 1; Artigo n.º 44, número 2; Artigo n.º 54, número 1, alínea b), subalíneas i) e ii); Artigo n.º 54, número 4 (novo); Artigo n.º 55, número 3, alínea e); Artigo n.º 58, número 3; Artigo n.º 64, número 1; Artigo n.º 68, número 3 (novo) e número 4; Artigo n.º 70, número 2, alínea c) e d); Artigo n.º 71, número 2; Artigo n.º 75, número 2; Artigo n.º 77, número 2, alínea a), b) e c); Artigo n.º 86, número 1,

24  
Ago

alínea b); Artigo n.º 86, número 2 (revogado); Artigo n.º 86-A (novo) e UOPG 14: parâmetros urbanísticos), o qual terá início no 5.º dia contado a partir da publicação do aviso no Diário da República.

Gondomar, 24 de agosto de 2017

O vice-presidente da Câmara Municipal



Dr. Luís Filipe de Araújo



30.AGO 2017

25  
Fleu

Aviso

Alteração do Plano Diretor Municipal de Gondomar

Discussão Pública

Luís Filipe de Araújo, vice-presidente da Câmara Municipal de Gondomar, nos termos dos n.os 1 e 2, do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJGT), torna público que, por deliberação de \_\_/\_\_/\_\_, a Câmara Municipal determinou proceder à abertura de um período de 30 dias úteis para a discussão pública da proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Gondomar, o qual terá início no 5.º dia posterior à publicação do presente aviso no Diário da República.

Os documentos que integram a proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Gondomar, nomeadamente o regulamento do plano e o parecer da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, encontram-se disponíveis para consulta dos interessados no Gabinete de Planeamento e SIG, todos os dias das 9,00 horas às 12,00 horas e das 14,00 horas às 17,00 horas, e na página da Internet da Câmara Municipal de Gondomar, em [www.cm-gondomar.pt](http://www.cm-gondomar.pt).

No decorrer do período de discussão pública, os interessados podem formular, por escrito, reclamações, observações e sugestões sobre a proposta de alteração do Plano Diretor Municipal de Gondomar, dirigidas ao presidente da câmara municipal, utilizando para o efeito um impresso próprio que pode ser obtido no Gabinete de Planeamento e SIG, sito na Rua 5 de Outubro, 118, 4420-086 Gondomar, no Balcão Único de Atendimento, sito na Praça do Cidadão, 4420-183 Gondomar ou na página da internet da Câmara Municipal de Gondomar.

As reclamações, observações e sugestões poderão ser enviadas por carta registada com aviso de receção, dirigida ao presidente da Câmara Municipal para a Praça Manuel Guedes, 4420-193 Gondomar, ou entregues diretamente no Balcão Único de Atendimento.

Gondomar \_\_, de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

O vice-presidente da Câmara Municipal

Dr. Luís Filipe de Araújo

30. AGO 2017

CÂMARA MUNICIPAL DE GONDOMAR
Reg.º N.º 28947
17 / 8 / 2017
<i>[assinatura]</i>

26  
PCu  
Data de expedição: 11-08-2017

Exmo. Sr.  
Presidente da  
Câmara Municipal de Gondomar  
Praça Manuel Guedes  
4420-193 Gondomar

<b>Sua referência</b> 11619	<b>Sua comunicação</b> 20-06-2017	<b>Nossa referência</b> OF_DPGU_FM_12951/2017 DSOT-IGT_39/2017
<b>Assunto/Subject</b> Plano Diretor Municipal de Gondomar (Revisão) - 1.ª Alteração Parecer ao abrigo do Artigo 86.º do RJIGT por remissão do Artigo 119.º		

Relativamente ao pedido de parecer nos termos do Artigo 86.º por remissão do n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT formulado pelo ofício 11619, de 20-06-2017, sobre a proposta de 1.ª Alteração ao PDM de Gondomar (Revisão) com as correções entretanto remetidas por email de 6-08-2017, foi feita a seguinte apreciação:

### I. Enquadramento

A coberto do ofício 11619, de 20-06-2017, solicitou a Câmara Municipal de Gondomar parecer nos termos do Artigo 86.º por remissão do n.º 2 do artigo 119.º do RJIGT, revisto pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, relativamente à 1.ª proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal (1.ª Revisão). No seguimento do acompanhamento efetuado e em resposta às recomendações feitas por esta CCDR, remeteu em 6-08-2017 por email a versão retificada da proposta de alteração ao Plano Diretor Municipal.

O relatório que acompanha a proposta em apreciação (versão remetida por email em 6-08-2017), refere que engloba 3 procedimentos distintos:

- Alteração por adaptação, para transposição das Normas do Plano Especial (Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma/Lever – POACL) e decorrente do estabelecido na Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (art. 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio);
- Alteração regulamentar em questões pontuais;
- Alteração regulamentar enquadrada pelo RERAE (Decreto-lei n.º 165/2014, de 5 de novembro).

### I.1. Procedimentos

O facto de a Câmara Municipal agregar os três procedimentos num único processo não invalida que cada um tenha que ser considerado no respetivo âmbito legal.

Assim:

- O procedimento de alteração por adaptação referido na alínea a) não está sujeita a discussão pública nem a aprovação pela Assembleia Municipal e depende de mera declaração da Câmara Municipal (Art.º 121.º do RJIGT) a comunicar previamente

30. AGO 2017

à CCDR e à Assembleia Municipal. No âmbito da presente informação apenas se reconhece ter sido dado conhecimento a esta CCDR, recomendando-se à Câmara Municipal que, se assim o entender, valide as alterações relativas a este procedimento junto da APA, I.P. – ARH do Norte.

- O procedimento de “Alterações regulamentares” referido na alínea b) está sujeito a conferência de serviços (ou parecer da CCDR se não houver necessidade de consulta de outras entidades), a discussão pública por período  $\geq$  30 dias e aprovação por Assembleia Municipal e demais procedimentos previstos no RJIGT;
- O procedimento referenciado na alínea c) como “Alteração regulamentar enquadrada pelo RERAE (Decreto-lei n.º 165/2014, de 5 de novembro)” – destinando-se a concretizar procedimento já decidido em conferência(s) decisória(s) já realizadas com as Entidades da Administração Central envolvidas (e que devem ser anexadas ao processo), não carece de nova apreciação em conferência de serviços e, cf. N.º 2 do artigo 12.º do referido Decreto-lei apenas está sujeito a discussão pública pelo prazo de 15 dias, sem prejuízo das regras de aprovação (pela Assembleia Municipal), publicação e depósito, nos termos do RJIGT.

Todavia, como até à data esta CCDR não foi convocada para qualquer conferência decisória relacionada com incumprimento do PDM, este procedimento não se enquadra especificamente no previsto no RERAE e será apreciado na presente informação e deverá decorrer integrado no referido no ponto anterior (alterações regulamentares).

## 1.2. Dispensa de Conferência de serviços

Após uma primeira análise, e constatando-se que não há interesses específicos a ponderar que justifiquem a convocação de Entidades da Administração Central para a conferência de serviços prevista na disposição legal acima referida, entendeu-se não haver lugar a convocação de uma conferência de serviços, pelo que apenas se emite o presente parecer da CCDR, o qual incide sobre os aspetos previstos no n.º 2 do artigo 85.º, a saber:

- a) Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;
- b) Conformidade ou compatibilidade da proposta de plano com os programas territoriais existentes.

## 2. Procedimentos

A Câmara Municipal de Gondomar deliberou, em reunião de 07 de Dezembro de 2016, abrir o procedimento de alteração do Plano Diretor Municipal publicitado no Aviso n.º 3066/2017, de 23 de março, no qual fixou ainda o prazo para elaboração (um ano) e para a participação preventiva (15 dias uteis). Os termos de referência são os constantes da informação submetida e aprovada na referida reunião.

Foi igualmente aprovada a não sujeição da referida alteração a avaliação ambiental dado tratar-se de uma pequena alteração a um instrumento de gestão territorial não suscetível de ter efeitos significativos no ambiente, nos termos do disposto no artigo 120.º do Regime Jurídico dos

28  
P. Cui

Instrumentos de Gestão Territorial. Concluída a participação preventiva, remeteu o Município para os procedimentos referidos em epígrafe a proposta de alteração do PDM.

### 3. Âmbito e conteúdo da alteração

Os elementos remetidos são claros nos fundamentos e objetivos das alterações propostas. Conforme se refere na Deliberação da Câmara Municipal, a proposta justifica-se nos seguintes termos:

Por outro lado, um ano após a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, verifica-se que a aplicação deste levanta algumas dúvidas na gestão corrente do Plano e do território a que se aplica, nomeadamente no que diz respeito a questões pontuais de interpretação de alguns artigos do Regulamento, causando constrangimentos na sua aplicação, quer por parte dos técnicos da Câmara Municipal quer por parte dos agentes de transformação do território. Assim, e aproveitando a oportunidade de alteração do Plano Diretor Municipal motivada pela necessidade de transposição das normas dos planos especiais, justifica-se proceder à clarificação das questões regulamentares que têm sido levantadas com maior frequência na aplicação do PDM, com vista a tornar o Plano mais operativo.

Mais refere como termos de referência e objetivos::

Clarificar questões regulamentares com vista a melhorar a operatividade da aplicação do Plano.  
Abrigar o prazo para a legalização de construções.

A proposta de alteração incide exclusivamente no regulamento do Plano Diretor Municipal e altera a redação dos Artigo n.º 5, número 1, alínea p), Artigo n.º 10, número 3, Artigo n.º 19, número 4, Artigo n.º 21, alínea b) e c), Artigo n.º 22, número 3, Artigo n.º 31, número 2, alínea e), subalínea ii), Artigo n.º 41, número 1, Artigo n.º 44, número 2, Artigo n.º 54, número 1, alínea b), subalíneas i) e ii), Artigo n.º 54, número 4 (novo), Artigo n.º 55, número 3, alínea e), Artigo n.º 58, número 3, Artigo n.º 64, número 1, Artigo n.º 68, número 3 (novo) e número 4, Artigo n.º 70, número 2, alínea c) e d), Artigo n.º 71, número 2, Artigo n.º 75, número 2, Artigo n.º 77, número 2, alínea a), b) e c), Artigo n.º 86, número 1, alínea b), Artigo n.º 86, número 2 (revogado), Artigo n.º 86-A (novo) e UOPG 14: parâmetros urbanísticos.

De um modo geral são pequenos acertos que pretendem dar resposta aos objetivos acima referidos e que são devidamente explicitados.

### 4. Apreciação da proposta de alteração

#### 4.1. Cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis;

Conforme referido no ponto 2, o Município de Gondomar deu cumprimento às normas legais e procedimentos aplicáveis.

Relativamente à proposta de alteração do regulamento do Plano Diretor Municipal em apreciação (referenciadas nas alíneas b) e c) do n.º 1) considera-se apenas de fazer as seguintes recomendações:

a) Artigo n.º 19, número 4 – A definição das operações urbanísticas “de impacte relevante” extravasa o proposto no n.º 4 e deve ser definida em regulamento municipal. Recomenda-se que a definição seja remetida para regulamento municipal, no qual se inclua a norma aqui proposta, evitando-se assim o fracionamento da definição por mais de um regulamento.

b) Artigo n.º 21, alínea b) e c) – relativamente à alínea c) recomenda-se que se salvede a possibilidade de suprir a inexistência de alguma das infraestruturas referidas, nos termos do artigo 25.º do RJUE, na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

c) Artigo n.º 71, número 2 – A proposta de revogação da alínea c) esvazia de sentido a delimitação das Áreas de proteção do património cultural inventariado, situação que deve ser ponderada.

d) Artigo n.º 86-A (novo) – conforme se referiu no ponto 1.1 da presente informação, a proposta constante deste novo artigo destina-se a enquadrar um eventual processo RERAE que venha a ser remetido. Recomenda-se que se adote a redação que tem sido validada em conferências decisórias noutros concelhos e que seguidamente se reproduz:

Art.º n.º 86-A -Regularizações no âmbito do RERAE (DL 165/2014)

As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas atas das conferências decisórias.

De qualquer forma, e a manter a redação proposta, a designação deve ser retificada para “Regime extraordinário” em lugar de “Regime excecional”.

Recomenda-se, face à ausência de situações identificadas e eventualmente após consulta das entidades coordenadoras ou licenciadoras definida nos termos dos regimes legais sectoriais aplicáveis, que o município pondere da pertinência de integrar um artigo que se venha a revelar totalmente desnecessário.

#### **4.2. Fundamento técnico das soluções defendidas pela câmara municipal.**

Conforme referido no ponto 3, o conteúdo da proposta em apreciação encontra-se devidamente fundamentado e explicitado.



30. AGO 2017

Com base nos elementos remetidos pela Câmara Municipal de Gondomar e na informação que acima se reproduz, é emitido parecer favorável à proposta de 1.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Gondomar (1.ª Revisão) no exclusivo âmbito identificado nas alíneas b) e c) do ponto I da mesma informação, não se incluindo qualquer pronúncia sobre a alínea a).

Poderá assim o Município após ponderar e introduzir as correções que entenda relativas às recomendações constantes do ponto 4. I (remetendo cópia da versão final corrigida a esta CCDR) prosseguir para a abertura do período de discussão pública e, posteriormente à ponderação dos resultados desta, a aprovação pela Assembleia Municipal, publicação e registo.

Com os melhores cumprimentos

Diretora de Serviços de Ordenamento de Território



Maria Cristina Guimarães



31  
P. Cui

**Índice:**

I.	DELIBERAÇÃO MUNICIPAL .....	2
II.	RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA.....	4
III.	PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO .....	5



## I. DELIBERAÇÃO MUNICIPAL

O Executivo Municipal de Gondomar deliberou a alteração ao PDM publicado em Diário da República pelo Aviso n.º 13057/2015, de 09 de novembro, nos termos e condições expressas no Aviso e Deliberação seguintes:

*Diário da República, 2.ª série — N.º 59 — 23 de março de 2017*

### MUNICÍPIO DE GONDOMAR

Aviso n.º 3065/2017

#### Alteração do Plano Diretor Municipal

Luis Filipe de Araújo, Vice-Presidente da Câmara Municipal de Gondomar, torna público que, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, na redação do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, a Câmara Municipal deliberou, em reunião pública de 7 de dezembro de 2016, por maioria, desencadear o início do procedimento referente à 1.ª alteração do Plano Diretor Municipal de Gondomar, estabelecendo-se o prazo de um ano para a elaboração do PDM, incluindo os períodos de tempo necessários aos procedimentos subsequentes legalmente estabelecidos, designadamente para a concertação, discussão pública, ponderação dos respetivos resultados, aprovação e publicação.

De acordo com a proposta aprovada que determinou a abertura do presente procedimento, a obrigatoriedade de proceder à transposição das normas dos planos especiais de ordenamento do território, em acordo com o disposto no n.º 1 do artigo 78.º da Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio), determina a necessidade de proceder a uma alteração do PDM, evitando desta forma a suspensão das normas do Plano que deveriam ter sido alteradas, não podendo haver lugar à alteração do uso do solo nas áreas por estas abrangidas, bem como as restantes sanções previstas nos n.ºs 5 e 6 do artigo 45.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio.

Por outro lado, um ano após a entrada em vigor do Plano Diretor Municipal, verifica-se que a aplicação deste levanta algumas dúvidas na gestão corrente do Plano e do território a que se aplica, nomeadamente no que diz respeito a questões pontuais de interpretação de alguns artigos do Regulamento, causando constrangimentos na sua aplicação, quer por parte dos técnicos da Câmara Municipal quer por parte dos agentes de transformação do território.

Assim, e aproveitando a oportunidade de alteração do Plano Diretor Municipal motivada pela necessidade de transposição das normas dos planos especiais, justifica-se proceder à clarificação das questões regulamentares que têm sido levantadas com maior frequência na aplicação do PDM, com vista a tornar o Plano mais operativo.

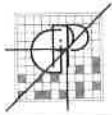
Não se afigura necessário proceder à respetiva avaliação ambiental, dado considerar-se que não são agravados os efeitos sobre o ambiente relativamente à versão do plano em vigor, de acordo com o disposto nos números 1 e 2 do artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A proposta aprovada que determinou a abertura do procedimento referente à alteração do PDM está disponível para consulta na página do Município em [www.cm-gondomar.pt](http://www.cm-gondomar.pt), nos locais de estilo e no Departamento de Relacionamento com o Cidadão e Modernização Administrativa ou no Gabinete de Planeamento e SIG deste Município.

Assim, no prazo de 15 dias úteis a contar da data da publicação do presente aviso no *Diário da República*, poderão os interessados apresentar os seus contributos e sugestões, por escrito, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal, nos dias úteis das 9:00 h às 17:30 h que podem ser entregues nos serviços de atendimento ao público da Câmara Municipal de Gondomar, ou via postal, a serem remetidos para Praça Manuel Guedes, 4420-193 Gondomar, ou ainda por correio eletrónico para [geral@cm-gondomar.pt](mailto:geral@cm-gondomar.pt).

Para constar se lavrou o presente aviso e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume e divulgados através da página da Internet do Município e da comunicação social.

14 de fevereiro de 2017. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal,  
*Luis Filipe de Araújo.*



33  
P. Cui

### Deliberação

A Câmara Municipal deliberou, em reunião pública de 7 de dezembro de 2016, por maioria:

1 — Considerar oportuna a alteração do PDM, a realizar nos termos do artigo 76.º do RJIGT, por remissão do n.º 1 do artigo 119.º daquele diploma.

2 — Definir os seguintes termos de referência e objetivos:

Transpor para o PDM as normas do Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever, já identificadas pela CCDR-N.

Clarificar questões regulamentares com vista a melhorar a operatividade da aplicação do Plano.

Alargar o prazo para a legalização de construções.

3 — Fixar em um ano o prazo para a elaboração da alteração do PDM, incluindo os períodos de tempo necessários aos procedimentos subsequentes legalmente estabelecidos, designadamente para a concertação, discussão pública, ponderação dos respetivos resultados, aprovação e publicação.

4 — Isentar de AAE a presente alteração.

5 — Para efeito do disposto no n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, estabelecer um prazo de 15 dias úteis, a contar do dia seguinte ao da publicação no *Diário da República*, para a participação preventiva com vista à formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que devam ser consideradas no âmbito do procedimento.

14 de fevereiro de 2017. — O Vice-Presidente da Câmara Municipal,  
*Luis Filipe de Araújo.*

610307747



34  
Pleu

## II. RESULTADOS DA PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA

Durante o período de participação preventiva, que decorreu entre 24 de março e 13 de abril, foram rececionadas sete participações, que se integram em anexo a este relatório e que, sinteticamente, propõem:

- 1- **Requerente:** Alice Paula dos Santos Castro. **Proposta:** Reclassificação para urbano;
- 2- **Requerente:** António Pereira de Castro. **Proposta:** Reclassificação para urbano;
- 3- **Requerente:** Teresa dos Anjos Silva Rocha. **Proposta:** Reclassificação para urbano;
- 4- **Requerente:** STCP. **Proposta:** Reclassificação para urbano;
- 5- **Requerente:** Elísio Mendes, Lda. **Proposta:** Reclassificação para urbano;
- 6- **Requerente:** Optitransação - Investimentos Imobiliários, Lda. **Proposta:** Reclassificação para urbano;
- 7- **Requerente:** Maria de La-Salete Barbosa Leite. **Proposta:** Exclusão da RAN;

Como se constata estas participações focaram-se em propostas de reclassificação do solo, não enquadráveis nos objetivos da presente alteração do PDM, pelo que apenas poderão ser avaliadas em sede de revisão do PDM.



### III. PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO

A presente Proposta de "alteração" engloba três procedimentos distintos:

- Alteração por adaptação, para transposição das Normas do Plano Especial (Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma/Lever – POACL) e decorrente do estabelecido na Lei de Bases da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo (art. 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio);
- Alteração regulamentar em questões pontuais;
- Alteração regulamentar enquadrada pelo RERA (Decreto-lei n.º 165/2014, de 5 de novembro).

Todas as alterações incidem, exclusivamente, no Regulamento e são assinaladas nos quadros seguintes, com cores distintas em função do enquadramento legal associado a cada uma e relacionado com as três situações indicadas anteriormente, desta forma:

- A **azul**, as alterações regulamentares por adaptação ao POACL:

artigo n.º 5, número 1, alíneas a), b), c), d), e), f), i), j), k), n), r) e s)

artigo n.º 7, alínea a), subalínea ii)

artigo n.º 24-A (novo)

artigo n.º 73-A (novo)

artigo n.º 73-B (novo)

artigo n.º 73-C (novo)

artigo n.º 73-D (novo)

artigo n.º 73-E (novo)

artigo n.º 73-F (novo)

- A **vermelho**, as alterações regulamentares pontuais;

artigo n.º 5, número 1, alínea p)

artigo n.º 10, número 3

artigo n.º 19, número 4

artigo n.º 21, alínea b) e c)

artigo n.º 22, número 3

artigo n.º 31, número 2, alínea e), subalínea ii)

artigo n.º 41, número 1

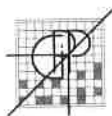


artigo n.º 44, número 2  
artigo n.º 54, número 1, alínea b), subalíneas i) e ii)  
artigo n.º 54, número 4 (novo)  
artigo n.º 55, número 3, alínea e)  
artigo n.º 58, número 3  
artigo n.º 64, número 1  
artigo n.º 68, número 3 (novo) e número 4  
artigo n.º 70, número 2, alínea c) e d)  
artigo n.º 71, número 2  
artigo n.º 75, número 2  
artigo n.º 77, número 2, alínea a), b) e c)  
artigo n.º 86, número 1, alínea b)  
artigo n.º 86, número 2 (revogado)  
UOPG 14: parâmetros urbanísticos

- A **castanho**, as alterações regulamentares enquadradas pelo RERAE.

artigo n.º 86-A (novo)

36  
Aca



## Capítulo I- Disposições gerais

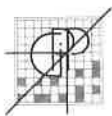
Artigo 5º - Definições	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:</p> <p>a) Cedência média - mecanismo perequativo correspondente à área a ceder ao município e integrando as parcelas destinadas a áreas verdes públicas, equipamentos públicos e espaços viários classificados como coletores, de distribuição principal e de distribuição local e resultante do quociente entre estas áreas e a área de construção admitida, excluindo desta a afeta a equipamentos públicos;</p> <p>b) Colmatação - preenchimento, através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente urbana, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente urbana e o limite da via pública concorrente não é superior a 50 m.</p> <p>c) Frente urbana - superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;</p> <p>d) Moda da altura da fachada - altura de fachada que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;</p> <p>e) Plano de vedação ou de fachada dominante - plano que compreende as vedações dos prédios ou as fachadas dos edifícios em maior extensão numa dada frente urbana;</p> <p>f) Via habilitante - via pública pavimentada com capacidade para a circulação automóvel, incluindo veículos prioritários.</p> <p>2- Os restantes conceitos técnicos constantes deste Regulamento têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em</p>	<p>1- Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:</p> <p>a) Acesso pedonal consolidado: espaço delimitado e consolidado com recurso a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança e conforto de utilização, podendo ser constituído por caminhos regularizados, rampas e escadas em madeira;</p> <p>b) Acesso pedonal construído: espaço delimitado e construído que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança e conforto de utilização, podendo incluir escadas, rampas ou passadeiras;</p> <p>c) Acesso pedonal não consolidado: espaço delimitado, recorrendo a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água em condições de segurança de utilização, mas que não é constituído por elementos ou estruturas permanentes, nem pavimentado;</p> <p>d) Acesso viário pavimentado: acesso delimitado, com drenagem de águas pluviais e com revestimento estável e resistente às cargas e aos agentes atmosféricos;</p> <p>e) Acesso viário não regularizado: acesso delimitado com recurso a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio e com revestimento permeável;</p> <p>f) Acesso viário regularizado: acesso devidamente delimitado, regularizado, com revestimento permeável ou semipermeável e com sistema de drenagem de águas pluviais;</p> <p>g) Cedência média: mecanismo perequativo correspondente à área a ceder ao município e integrando as parcelas destinadas a áreas verdes públicas, equipamentos públicos e espaços viários classificados como coletores, de distribuição principal e de distribuição local e resultante do quociente entre estas áreas e a área de construção admitida, excluindo desta a afeta a equipamentos públicos;</p> <p>h) Colmatação: preenchimento, através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente urbana, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente urbana e o limite da via pública concorrente não é superior a 50 m.</p> <p>i) Estacionamento não regularizado: área destinada a estacionamento onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento não estão assinalados, delimitada com recursos a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio com drenagem de águas pluviais assegurada;</p> <p>j) Estacionamento pavimentado: área destinada a estacionamento, devidamente delimitada, com drenagem</p>





<p>documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.</p>	<p>de águas pluviais, revestida com materiais estáveis e resistentes às cargas e aos agentes atmosféricos, e com vias de circulação e lugares de estacionamento devidamente assinalados;</p> <p>k) Estacionamento regularizado: área destinada a estacionamento, devidamente delimitada, com superfície regularizada e revestimento permeável, semipermeável com sistema de drenagem de águas pluviais, revestida com materiais estáveis e resistentes às cargas e aos agentes atmosféricos, onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados;</p> <p>l) Frente urbana: superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;</p> <p>m) Moda da altura da fachada: altura de fachada que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;</p> <p>n) Nível de pleno armazenamento (NPA): cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira;</p> <p>o) Plano de vedação ou de fachada dominante: plano que compreende as vedações dos prédios ou as fachadas dos edifícios em maior extensão numa dada frente urbana;</p> <p>p) Superfície bruta de construção - soma das superfícies de todos os pisos, expresso em m<sup>2</sup>, de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, com exclusão de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) Varandas e terraços;</li> <li>ii) Sótãos sem pé direito regulamentar para fins habitacionais;</li> <li>iii) Galerias exteriores públicas;</li> <li>iv) Alpendres abertos até 15m<sup>2</sup> adjacentes à construção principal com ou sem ligação estrutural ao terreno;</li> <li>v) Compartimentos de resíduos sólidos urbanos;</li> <li>vi) Outras áreas técnicas, quando localizadas em cave, nomeadamente cisterna e grupo de bombagem, postos de transformação e outros compartimentos técnicos indispensáveis ao funcionamento do edifício;</li> <li>vii) Áreas destinadas a estacionamento e arrumos, quando localizadas em cave.</li> </ul> <p>q) Via habilitante: via pública pavimentada com capacidade para a circulação automóvel, incluindo veículos prioritários;</p> <p>r) Zona de proteção da albufeira: faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;</p> <p>s) Zona reservada da albufeira: faixa terrestre envolvente da albufeira com uma largura de 50 m contados e medidos na horizontal, a partir do NPA.</p> <p>2- Os restantes conceitos técnicos constantes deste Regulamento têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.</p>
<p><b>Justificação</b></p> <p>Adaptação ao POACL e introdução do conceito de superfície bruta de construção</p>	

38  
P. Cui

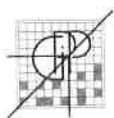


39  
P. Cui

<b>Artigo 7º - Identificação</b>	
<b>Redação atual</b>	<b>Redação proposta</b>
<p>No território municipal de Gondomar, são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor ainda que, eventualmente, não constem na Planta de Condicionantes, designadamente:</p> <p>a) Recursos hídricos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>i) Leitos e margens dos cursos de água;</li><li>ii) Albufeira de águas públicas e respetiva zona reservada e zona terrestre de proteção;</li><li>iii) Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias;</li></ul> <p>(...)</p>	<p>No território municipal de Gondomar, são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor ainda que, eventualmente, não constem na Planta de Condicionantes, designadamente:</p> <p>a) Recursos hídricos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>i) Leitos e margens dos cursos de água;</li><li>ii) Albufeira de águas públicas de Crestuma-Lever e respetiva zona reservada e zona terrestre de proteção;</li><li>iii) Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias;</li></ul> <p>(...)</p>
<b>Justificação</b>	
<b>Adaptação ao POACL</b>	

40  
P.66**Capítulo II – Servidões administrativas e restrições de utilidade pública****Artigo 10º - Zonas inundáveis**

Redação atual	Redação proposta
<p>1- Consideram-se zonas inundáveis as áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água e como tal delimitada nas Plantas de Ordenamento e de Condicionantes.</p> <p>2- Nas zonas inundáveis, não é admitido:</p> <p>a) Construção de edifícios ou ampliação da sua área de implantação;</p> <p>b) Alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas;</p> <p>c) Realização de obras que impliquem alterações das suas características naturais;</p> <p>d) Destruição do revestimento vegetal ou alteração do relevo natural;</p> <p>e) Instalação de vazadouros, lixeiras ou parques de sucata.</p> <p>3- Excetuam-se das alíneas a), b), c) e d) do número anterior e sem prejuízo de legislação específica aplicável, as obras hidráulicas, a realização de infraestruturas públicas, a instalação de equipamentos de utilização coletiva associados ao aproveitamento e utilização dos planos de água e das margens, para os quais seja demonstrada a inexistência de alternativa e a instalação de infraestruturas de cais de acostagem.</p>	<p>1- Consideram-se zonas inundáveis as áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água e como tal delimitada nas Plantas de Ordenamento e de Condicionantes.</p> <p>2- Nas zonas inundáveis, não é admitido:</p> <p>a) Construção de edifícios ou ampliação da sua área de implantação;</p> <p>b) Alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas;</p> <p>c) Realização de obras que impliquem alterações das suas características naturais;</p> <p>d) Destruição do revestimento vegetal ou alteração do relevo natural;</p> <p>e) Instalação de vazadouros, lixeiras ou parques de sucata.</p> <p>3- Excetuam-se das alíneas a), b), c) e d) do número anterior e sem prejuízo de legislação específica aplicável:</p> <p>a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando situadas em solo urbanizado e desde que as cotas dos pisos das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida;</p> <p>b) Obras hidráulicas;</p> <p>c) Realização de infraestruturas públicas;</p> <p>d) Instalação de equipamentos de utilização coletiva associados ao aproveitamento e utilização dos planos de água e das margens, para os quais seja demonstrada a inexistência de alternativa e a instalação de infraestruturas de cais de acostagem.</p>
<b>Justificação</b>	
Reestruturação do n.º 3 para possibilitar determinadas obras quando em solo urbanizado.	

41  
A. C.**Capítulo III – Uso do Solo****Secção II – Condições gerais para o uso e transformação do solo****Subsecção I – De salvaguarda ambiental e urbanística**

Artigo 19º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente:</p> <p>a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;</p> <p>b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;</p> <p>c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;</p> <p>d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.</p> <p>2- Para defesa de valores referidos no número anterior, a Câmara Municipal pode ainda impedir:</p> <p>a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;</p> <p>b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural e ou paisagístico.</p> <p>3- O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela Câmara Municipal ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.</p>	<p>1- Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente:</p> <p>a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;</p> <p>b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;</p> <p>c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;</p> <p>d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.</p> <p>2- Para defesa de valores referidos no número anterior, a Câmara Municipal pode ainda impedir:</p> <p>a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;</p> <p>b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural e ou paisagístico.</p> <p>3- O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela Câmara Municipal ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.</p> <p>4- Toda a nova edificação à face de arruamento existente é considerada como de impacte urbanístico relevante para efeitos de cumprimento do alinhamento do domínio público, havendo lugar à cedência obrigatória das áreas para esse fim.</p>
<b>Justificação</b>	
Esclarecimento relativo à cedência ao domínio público das áreas necessárias para o cumprimento dos alinhamentos.	

**Artigo 21º - Condições gerais de edificabilidade**

Redação atual	Redação proposta
<p>A edificação num terreno depende da verificação cumulativa das seguintes condições:</p> <p>a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, em boas condições de acessibilidade e integração paisagística;</p> <p>b) Quando o terreno se situe em solo rural, seja servido por via pública habilitante e possua infraestruturas próprias com soluções adequadas às suas características;</p> <p>c) Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via pública habilitante pavimentada e, no mínimo, com infraestruturas públicas de energia elétrica, abastecimento de água e drenagem de águas residuais;</p> <p>d) Da verificação do disposto no artigo 27.º relativo às medidas de defesa contra incêndios, independentemente da classificação do solo.</p>	<p>A edificação num terreno depende da verificação cumulativa das seguintes condições:</p> <p>a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, em boas condições de acessibilidade e integração paisagística;</p> <p>b) Quando o terreno se situe em solo rural, seja servido por via pública e possua infraestruturas próprias com soluções adequadas às suas características;</p> <p>c) Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via habilitante e, no mínimo, com infraestruturas públicas de energia elétrica, abastecimento de água e drenagem de águas residuais exceto quando haja lugar a celebração de contrato entre o requerente e a Câmara Municipal relativo à execução das infraestruturas ou à assunção dos encargos inerentes à execução e ao funcionamento por um período não inferior a 10 anos, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;</p> <p>d) Da verificação do disposto no artigo 27.º relativo às medidas de defesa contra incêndios, independentemente da classificação do solo.</p>
<b>Justificação</b>	
Eliminação de incongruência.	

42  
V. C. C.



43  
P. Luís

Artigo 22º - Edificabilidade de um prédio	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes.</p> <p>2- Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pelo índice de utilização, não se consideram as áreas de construção afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, independentemente dos usos existentes admitidos pelo plano, exceto se o índice de utilização se referir a categoria de área de equipamento.</p>	<p>1- A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes.</p> <p>2- Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pelo índice de utilização, não se consideram as áreas de construção afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, independentemente dos usos existentes admitidos pelo plano, exceto se o índice de utilização se referir a categoria de área de equipamento.</p> <p>3- Para efeitos de determinação da edificabilidade de um dado prédio pela aplicação do índice de utilização definido pelo plano, considera-se a superfície bruta de construção tal como definida no artigo 5º.</p>
<b>Justificação</b>	
Esclarecimento	



44  
V. C. C.

**Subsecção IV – Albufeira de águas públicas de Crestuma-Lever [novo]**

Artigo 24º-A – Identificação e regime [novo]	
Redação atual	Redação proposta
	<ol style="list-style-type: none"><li>1- A área de intervenção da Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever abrange o plano de água e a zona terrestre de proteção com a largura de 500m, na horizontal, contada a partir do nível de pleno armazenamento (NPA) à cota de 13m.</li><li>2- A Albufeira de Crestuma-Lever foi classificada como albufeira de águas públicas protegida, tendo como principal objetivo, o abastecimento de água, embora tenha sido construída com vista à produção de energia elétrica.</li><li>3- A área das albufeiras de Crestuma-Lever e respetiva zona de proteção encontra-se identificada na planta de ordenamento e de condicionantes, constando o seu regime de salvaguarda e regras de gestão do respetivo plano de ordenamento.</li><li>4- A área da albufeira está sujeita a diferentes níveis de proteção, cujo regime é estabelecido no capítulo IX, sem prejuízo das disposições específicas previstas na qualificação do solo do presente regulamento.</li></ol>
<b>Justificação</b>	
Adaptação ao POACL	

**Capítulo V – Solo Rural****Secção II – Espaços agrícolas**

Artigo 31º – Regime de edificabilidade	
Redação atual	Redação proposta
1- (...)  (...)	1- (...)  (...)
2- (...)  (...)	2- (...)  (...)
<p>e) Construção, ampliação e alteração de edifícios para fins turísticos, de desporto ou lazer, ou para equipamentos de utilização coletiva, nas seguintes condições:</p> <p>i) O índice de utilização do solo não exceda 0.07 da área do prédio, no caso das construções novas;</p> <p>ii) O acréscimo de área de construção não exceda 50% da área de construção original, nas situações de ampliação de construção existente;</p> <p>iii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo no caso em que o declive do terreno proporcione a construção em cave até uma altura máxima da fachada, no ponto mais desfavorável, de 9 metros, ou ainda no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.</p>	<p>e) Construção, ampliação e alteração de edifícios para fins turísticos, de desporto ou lazer, ou para equipamentos de utilização coletiva, nas seguintes condições:</p> <p>i) O índice de utilização do solo não exceda <b>0.20</b> da área do prédio, no caso das construções novas;</p> <p>ii) O acréscimo de área de construção não exceda 50% da área de construção original, nas situações de ampliação de construção existente;</p> <p>iii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo no caso em que o declive do terreno proporcione a construção em cave até uma altura máxima da fachada, no ponto mais desfavorável, de 9 metros, ou ainda no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.</p>
<b>Justificação</b>	
Adequação do índice a situações concretas.	

45  
P. Celis



**Secção V – Espaços de ocupação turística**

Artigo 41º – Regime de edificabilidade	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- No conjunto edificado a que se refere a alínea a) do artigo anterior, admitem-se obras de construção e de ampliação dos edifícios existentes desde que o índice de utilização não seja superior a 0,2 e a altura da fachada seja igual ou inferior a 7 metros.</p> <p>2- No atual recinto do parque de campismo e caravanismo Campidouro, apenas se admitem obras de conservação das construções existentes e de qualificação do espaço de uso comum que contribuam para a integração paisagística do empreendimento.</p> <p>3- Na área de expansão do parque de campismo e caravanismo Campidouro, admite-se a instalação de novas unidades de caravanismo desde que o número de unidades no recinto atual e na área de expansão não seja superior a 1,3 das unidades existentes no atual recinto, sem prejuízo dos equipamentos de apoio que a legislação específica exige.</p> <p>4- Nas Quintas da Azenha e da Varziela é dado cumprimento aos parâmetros urbanísticos definidos para a respetiva Unidade de Planeamento e Gestão.</p> <p>5- No conjunto edificado a que se refere a alínea d) do artigo anterior, admitem-se obras de construção e de ampliação dos edifícios existentes desde que o índice de utilização não seja superior a 0,2 e a altura da fachada seja igual ou inferior a 7 metros.</p>	<p>1- No conjunto edificado a que se refere a alínea a) do artigo anterior, admitem-se obras de construção e de ampliação dos edifícios existentes desde que o índice de utilização não seja superior a <b>0,4</b> e a altura da fachada seja igual ou inferior a 7 metros.</p> <p>2- No atual recinto do parque de campismo e caravanismo Campidouro, apenas se admitem obras de conservação das construções existentes e de qualificação do espaço de uso comum que contribuam para a integração paisagística do empreendimento.</p> <p>3- Na área de expansão do parque de campismo e caravanismo Campidouro, admite-se a instalação de novas unidades de caravanismo desde que o número de unidades no recinto atual e na área de expansão não seja superior a 1,3 das unidades existentes no atual recinto, sem prejuízo dos equipamentos de apoio que a legislação específica exige.</p> <p>4- Nas Quintas da Azenha e da Varziela é dado cumprimento aos parâmetros urbanísticos definidos para a respetiva Unidade de Planeamento e Gestão.</p> <p>5- No conjunto edificado a que se refere a alínea d) do artigo anterior, admitem-se obras de construção e de ampliação dos edifícios existentes desde que o índice de utilização não seja superior a 0,2 e a altura da fachada seja igual ou inferior a 7 metros.</p>
<b>Justificação</b>	
Adequação do índice a situações concretas.	

46  
P. Luís

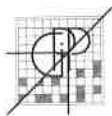
**Secção VII – Aglomerados rurais****Artigo 44º – Caracterização e regime**

Redação atual	Redação proposta
<p>1- Os aglomerados rurais são pequenos núcleos populacionais de valor patrimonial pelo conjunto dos edifícios, que se apresentam consolidados em termos de ocupação e com funções residenciais e de apoio a atividades processadas em solo rural e que pela sua dimensão, características morfológicas ou nível de infraestruturação não reúnem condições para integrarem o solo urbano.</p> <p>2- Nos aglomerados rurais são permitidos, além do uso residencial, usos complementares às atividades agrícola e pecuária, desde que compatíveis com a função dominante, tais como equipamentos, serviços, comércio de apoio e empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação.</p> <p>3- (...)</p> <p>4- (...)</p> <p>5- (...)</p> <p>6- (...)</p>	<p>1- Os aglomerados rurais são pequenos núcleos populacionais de valor patrimonial pelo conjunto dos edifícios, que se apresentam consolidados em termos de ocupação e com funções residenciais e de apoio a atividades processadas em solo rural e que pela sua dimensão, características morfológicas ou nível de infraestruturação não reúnem condições para integrarem o solo urbano.</p> <p>2- Nos aglomerados rurais são permitidos, além do uso residencial, usos complementares às atividades agrícola e pecuária, desde que compatíveis com a função dominante, tais como equipamentos, serviços, comércio de apoio, empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação e indústria ou armazenagem.</p> <p>3- (...)</p> <p>4- (...)</p> <p>5- (...)</p> <p>6- (...)</p>
<b>Justificação</b>	
Adequação às especificidades dos aglomerados rurais.	

47  
Ceu

48  
P. Gu**Capítulo VI – Solo Urbano****Secção II – Espaços residenciais****Artigo 54º - Regime de edificabilidade**

Redação atual	Redação proposta
<p>1- No solo urbanizado e na ampliação ou na construção de novos edifícios, aplicam-se as seguintes regras:</p> <p>a) Em frente urbana consolidada, dá-se cumprimento ao plano de vedação ou de fachada dominante e à moda da altura da fachada e da forma de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra;</p> <p>b) Na ausência de frente urbana consolidada, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:</p> <p>i) Tipo I - O índice de utilização máximo é de 1,1 e a altura da fachada não pode ser superior a 13 metros, exceto nas situações de cumprimento de uma altura de fachada devidamente estabelecida para a frente urbana respetiva;</p> <p>ii) Tipo II - O índice de utilização máximo é de 0,8 e a altura da fachada não pode ser superior a 9 metros, exceto nas situações de cumprimento de uma altura de fachada devidamente estabelecida para a frente urbana respetiva;</p> <p>c) Em ambas os casos da alínea anterior, o índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 80%.</p> <p>2- No solo urbanizável, os parâmetros de edificabilidade são os estabelecidos nas alíneas b) e c) do número anterior ou nas UOPG respetivas quando for o caso.</p> <p>3- Excetuam-se dos números anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.</p>	<p>1- No solo urbanizado e na ampliação ou na construção de novos edifícios, aplicam-se as seguintes regras:</p> <p>a) Em frente urbana consolidada, dá-se cumprimento ao plano de vedação ou de fachada dominante e à moda da altura da fachada e da forma de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra;</p> <p>b) Na ausência de frente urbana consolidada, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:</p> <p>i) Tipo I - O índice de utilização máximo é de 1,1 e a altura da fachada não pode ser superior a 16 metros ou 4 pisos, exceto nas situações de cumprimento de uma altura de fachada devidamente estabelecida para a frente urbana respetiva e para os casos a que se refere o número 4 do presente artigo;</p> <p>ii) Tipo II - O índice de utilização máximo é de 0,8 e a altura da fachada não pode ser superior a 12 metros ou 3 pisos, exceto nas situações de cumprimento de uma altura de fachada devidamente estabelecida para a frente urbana respetiva;</p> <p>c) Em ambas os casos da alínea anterior, o índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 80%.</p> <p>2- No solo urbanizável, os parâmetros de edificabilidade são os estabelecidos nas alíneas b) e c) do número anterior ou nas UOPG respetivas quando for o caso.</p> <p>3- Excetuam-se dos números anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.</p> <p>4- Nos espaços residenciais, os equipamentos privados de índole social não integrados em operações de loteamento e os estabelecimentos hoteleiros poderão atingir um iu de 1,4 e ter uma altura de fachada e um número de pisos superiores aos definidos desde que, cumulativamente:</p> <p>a) Garantam a correta integração paisagística e inserção urbana;</p> <p>b) O empreendimento integre espaços</p>



**GIPP, Lda.**

30.AGO 2017

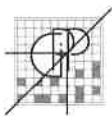


49  
P. C. S.

Gestão Integrada de Projectos e Planeamento

Alteração ao PDM de Gondomar

	destinados a conferências, reuniões e exposições com área não inferior a 500 m <sup>2</sup> , no caso dos estabelecimentos hoteleiros.
<b>Justificação</b>	
Aumento da altura de fachada para uma melhor adequação ao índice a que está associado. Integração de um novo número para enquadrar a edificabilidade de equipamentos e estabelecimentos hoteleiros em espaços residenciais.	

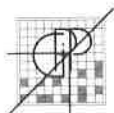
50  
Pleú**Secção III – Espaços urbanos de baixa densidade****Artigo 55º – Identificação e usos**

Redação atual	Redação proposta
<p>1- Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a manchas edificadas resultantes de expansões urbanas de génese essencialmente espontânea e com débil estruturação urbanística, apresentando um perfil de ocupação em que predomina a habitação unifamiliar miscigenada com outros usos, num contexto de baixa densidade de ocupação.</p> <p>2- Nestes espaços deve ser privilegiado o uso habitacional, admitindo-se atividades e instalações com fins comerciais ou de serviços, bem como a criação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e outros usos compatíveis com a função habitacional, desde que salvaguardada a coerência da imagem urbana, evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante.</p> <p>3- As novas edificações e as obras de ampliação ficam condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Índice de utilização máximo de 0,6 da área do prédio;</li> <li>b) Altura máxima da fachada de 7,0 metros;</li> <li>c) Máximo de dois fogos em edifícios habitacionais;</li> <li>d) Percentagem de impermeabilização do solo igual ou inferior a 40%;</li> <li>e) Dimensão media de lote não inferior a 2000 m<sup>2</sup>, em operações de loteamento.</li> </ul>	<p>1- Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a manchas edificadas resultantes de expansões urbanas de génese essencialmente espontânea e com débil estruturação urbanística, apresentando um perfil de ocupação em que predomina a habitação unifamiliar miscigenada com outros usos, num contexto de baixa densidade de ocupação.</p> <p>2- Nestes espaços deve ser privilegiado o uso habitacional, admitindo-se atividades e instalações com fins comerciais ou de serviços, bem como a criação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e outros usos compatíveis com a função habitacional, desde que salvaguardada a coerência da imagem urbana, evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante.</p> <p>3- As novas edificações e as obras de ampliação ficam condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Índice de utilização máximo de 0,6 da área do prédio;</li> <li>b) Altura máxima da fachada de 7,0 metros;</li> <li>c) Máximo de dois fogos em edifícios habitacionais;</li> <li>d) Percentagem de impermeabilização do solo igual ou inferior a 40%;</li> <li>e) Dimensão media de lote não inferior a <b>1000</b> m<sup>2</sup>, em operações de loteamento.</li> </ul>
<b>Justificação</b>	
Adequação às especificidades destes espaços e à dimensão das propriedades.	



## Secção VII – Espaços de atividades económicas

Artigo 58º – Identificação e usos	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- São espaços destinados a atividades económicas e serviços complementares, localizadas em áreas que facilitam o acesso às redes de comunicação e transporte, condição determinante quando conjugada com a dimensão e concentração de atividades para a criação de sinergias importantes para o desenvolvimento e competitividade do setor empresarial.</p> <p>2- São admitidos os usos e atividades ligados aos setores industrial, de armazenagem, logística, comércio e serviços, bem como estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de apoio.</p> <p>3- Não é admitida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança ou a de ocupação não permanente, integrada em situações especiais de empreendimentos com gestão comum.</p>	<p>1- São espaços destinados a atividades económicas e serviços complementares, localizadas em áreas que facilitam o acesso às redes de comunicação e transporte, condição determinante quando conjugada com a dimensão e concentração de atividades para a criação de sinergias importantes para o desenvolvimento e competitividade do setor empresarial.</p> <p>2- São admitidos os usos e atividades ligados aos setores industrial, de armazenagem, logística, comércio e serviços, bem como estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de apoio.</p> <p>3- Não é admitida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança ou a de ocupação não permanente, ou quando integrada em situações especiais de empreendimentos com gestão comum e ou resultante de acertos de cadastro, inseridos em UOPG.</p>
Justificação	
Possibilidade de ultrapassar situações pontuais por referência a limites cadastrais.	

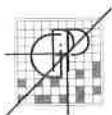
52  
P. Céu  
2**Capítulo VII – Mobilidade e transportes****Secção I – Rede rodoviária****Artigo 64º - Características**

Redação atual	Redação proposta																																																				
<p>1- Sem prejuízo das disposições legais e normativas aplicáveis às infraestruturas rodoviárias existentes e projetadas sob jurisdição da Estradas de Portugal (EP) e de situações excepcionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede viária pública deve adquirir as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:</p> <table border="1" data-bbox="327 907 702 1691"> <thead> <tr> <th colspan="2">CARACTERÍSTICAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Recomendações Particulares</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Velocidade-base</td> </tr> <tr> <td>Número Mínimo de Vias</td> <td>1 Sentido</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 Sentidos</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Largura útil da faixa de rodagem [m] (valores mínimos)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Largura dos passeios (em solo urbano)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Arborização</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Acessos a prédios marginantes (em solo rural)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Distância mínima à via de novos edifícios (em solo rural)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Estacionamento (em solo rural)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Paragens de transportes coletivos</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(...)</td> </tr> </tbody> </table>	CARACTERÍSTICAS		Recomendações Particulares		Velocidade-base		Número Mínimo de Vias	1 Sentido		2 Sentidos	Largura útil da faixa de rodagem [m] (valores mínimos)		Largura dos passeios (em solo urbano)		Arborização		Acessos a prédios marginantes (em solo rural)		Distância mínima à via de novos edifícios (em solo rural)		Estacionamento (em solo rural)		Paragens de transportes coletivos		(...)		<p>1- Sem prejuízo das disposições legais e normativas aplicáveis às infraestruturas rodoviárias existentes e projetadas sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A. e de situações excepcionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede viária pública deve adquirir, progressivamente, as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:</p> <table border="1" data-bbox="885 907 1260 1691"> <thead> <tr> <th colspan="2">CARACTERÍSTICAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Recomendações Particulares</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Velocidade-base</td> </tr> <tr> <td>Número Mínimo de Vias</td> <td>1 Sentido</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 Sentidos</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Largura útil da via [m] (valores mínimos)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Largura dos passeios (em solo urbano)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Arborização</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Acessos a prédios marginantes (em solo rural)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Distância mínima à via de novos edifícios (em solo rural)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Estacionamento (em solo rural)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Paragens de transportes coletivos</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(...)</td> </tr> </tbody> </table>	CARACTERÍSTICAS		Recomendações Particulares		Velocidade-base		Número Mínimo de Vias	1 Sentido		2 Sentidos	Largura útil da via [m] (valores mínimos)		Largura dos passeios (em solo urbano)		Arborização		Acessos a prédios marginantes (em solo rural)		Distância mínima à via de novos edifícios (em solo rural)		Estacionamento (em solo rural)		Paragens de transportes coletivos		(...)	
CARACTERÍSTICAS																																																					
Recomendações Particulares																																																					
Velocidade-base																																																					
Número Mínimo de Vias	1 Sentido																																																				
	2 Sentidos																																																				
Largura útil da faixa de rodagem [m] (valores mínimos)																																																					
Largura dos passeios (em solo urbano)																																																					
Arborização																																																					
Acessos a prédios marginantes (em solo rural)																																																					
Distância mínima à via de novos edifícios (em solo rural)																																																					
Estacionamento (em solo rural)																																																					
Paragens de transportes coletivos																																																					
(...)																																																					
CARACTERÍSTICAS																																																					
Recomendações Particulares																																																					
Velocidade-base																																																					
Número Mínimo de Vias	1 Sentido																																																				
	2 Sentidos																																																				
Largura útil da via [m] (valores mínimos)																																																					
Largura dos passeios (em solo urbano)																																																					
Arborização																																																					
Acessos a prédios marginantes (em solo rural)																																																					
Distância mínima à via de novos edifícios (em solo rural)																																																					
Estacionamento (em solo rural)																																																					
Paragens de transportes coletivos																																																					
(...)																																																					
<b>Justificação</b>																																																					
Atualização da designação da entidade de tutela e correção de lapso/imprecisão técnica.																																																					

**Capítulo VII – Mobilidade e transportes****Secção IV – Estacionamento**

Artigo 68º - Dimensionamento	
Redação atual	Redação proposta
(...)	(...)
<p>3- A Câmara Municipal pode deliberar a dispensa total ou parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no número anterior, sem prejuízo de legislação específica, desde que se verifique uma das seguintes condições:</p> <p>a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado que, pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;</p> <p>b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;</p> <p>c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.</p> <p>4- Nos casos abrangidos pelo número anterior os lugares de estacionamento em falta podem ser criados em áreas adjacentes ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.</p> <p>5- Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, como tal considerados em regulamento municipal, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens a seguir indicadas dos valores obtidos pela aplicação do número 1 deste artigo:</p> <p style="padding-left: 40px;">20% dos lugares privados para habitação;</p> <p style="padding-left: 40px;">20% dos lugares privados para serviços;</p> <p style="padding-left: 40px;">20% dos lugares privados para instalações industriais e armazéns.</p> <p>6- Excetua-se do número anterior as situações de colmatção em que os prédios confinem com via pública existente cujo perfil ou</p>	<p>3-No caso de equipamentos de utilização coletiva, a Câmara Municipal pode admitir outras captações em função do tipo de equipamento a instalar, desde que devidamente justificado.</p> <p>4-Pode ser dispensado, total ou parcialmente, o cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido nos números anteriores, sem prejuízo de legislação específica, desde que se verifique uma das seguintes condições:</p> <p>a) O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado que, pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;</p> <p>b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;</p> <p>c) As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.</p> <p>5- Nos casos abrangidos pelo número anterior os lugares de estacionamento em falta podem ser criados em áreas adjacentes ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.</p> <p>6- Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, como tal considerados em regulamento municipal, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens a seguir indicadas dos valores obtidos pela aplicação do número 1 deste artigo:</p> <p style="padding-left: 40px;">20% dos lugares privados para habitação;</p> <p style="padding-left: 40px;">20% dos lugares privados para serviços;</p> <p style="padding-left: 40px;">20% dos lugares privados para instalações industriais e armazéns.</p>





54  
P. Cur

<p>características sejam limitadores da criação de estacionamento, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.</p>	<p>7- Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação em que os prédios confinem com via pública existente cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.</p>
<p><b>Justificação</b></p>	
<p>Acrescentou-se um novo n.º 3 para enquadrar os equipamentos de utilização coletiva. Tal, motiva a renumeração dos números seguintes.</p> <p>A alteração ao n.º 3, agora n.º 4, pretende eliminar dúvidas sobre a competência para a dispensa de estacionamento.</p>	

**Capítulo VIII – Áreas de salvaguarda****Secção I – Estrutura ecológica municipal**

Artigo 70º - Identificação e Regime	
Redação atual	Redação proposta
<p>(...)</p> <p>2- Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica municipal fundamental, sem prejuízo da legislação geral aplicável e dos usos atuais, independentemente da categoria de espaço a que se sobrepõe, admitem-se as seguintes intervenções:</p> <p>a) Percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais;</p> <p>b) Novos arruamentos e infraestruturas básicas, na falta de alternativa viável fora destas áreas;</p> <p>c) Ampliação dos edifícios até 50% da área de construção existente, até ao limite de 300 m<sup>2</sup> da área total resultante da ampliação, quando destinados a habitação, empreendimentos turísticos, equipamentos de utilização coletiva ou apoio à atividade agrícola e pecuária;</p> <p>d) Novas edificações para empreendimentos turísticos, nos termos estabelecidos na alínea e), do n.º 2, do artigo 31.º;</p> <p>e) Estruturas adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas;</p> <p>f) Instalações complementares à exploração de recursos geológicos do domínio público.</p> <p>(...)</p>	<p>(...)</p> <p>2- Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica municipal fundamental, sem prejuízo da legislação geral aplicável e dos usos atuais, independentemente da categoria de espaço a que se sobrepõe, admitem-se as seguintes intervenções:</p> <p>a) Percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais;</p> <p>b) Novos arruamentos e infraestruturas básicas, na falta de alternativa viável fora destas áreas;</p> <p>c) Novas edificações e ampliação de edifícios existentes até ao limite de 300m<sup>2</sup> de área de construção quando destinados a habitação, apoio à atividade agrícola e pecuária ou comercial complementar da atividade agrícola;</p> <p>d) Novas edificações ou ampliações para empreendimentos turísticos e para equipamentos de utilização coletiva, nos termos estabelecidos na alínea e), do n.º 2, do artigo 31.º e artigo 57.º, respetivamente;</p> <p>e) Estruturas adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas;</p> <p>f) Instalações complementares à exploração de recursos geológicos do domínio público.</p> <p>(...)</p>
Justificação	
Possibilitar novas edificações para os usos identificados.	



## Capítulo VIII – Áreas de salvaguarda

### Secção II – Património cultural inventariado

Artigo 71º - Identificação e Regime	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- O património cultural inventariado integra as áreas de interesse arqueológico, edifícios ou conjuntos edificados que, pelo seu interesse histórico-cultural, arquitetónico ou etnográfico, devem ser alvo de medidas de proteção e promoção, estando identificados na Planta de Ordenamento/Áreas de Salvaguarda, aos quais se associa um perímetro de proteção, e no Anexo III do presente Regulamento.</p> <p>2- Os imóveis referenciados e respeitantes ao património arquitetónico ficam sujeitos ao seguinte regime:</p> <p>a) Apenas podem ser sujeitos a obras que contemplem a preservação e conservação dos aspetos dominantes da sua imagem;</p> <p>b) Excetua-se da alínea anterior as situações em que o estado de degradação do imóvel não permita a sua conservação, de forma a manter as características originais, admitindo-se a sua reconstrução desde que integre os elementos originais de reconhecido valor arquitetónico;</p> <p>c) Na área de proteção estabelecida, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e a altura das fachadas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, fica sujeita à aprovação da Câmara Municipal, sem prejuízo do parecer da entidade de tutela para o património classificado.</p> <p>3- Nos sítios arqueológicos bem como nas áreas situadas no interior dos perímetros de proteção definidos, qualquer obra a realizar que implique revolvimento e ou remoção de terras terá de ser precedida pela realização de intervenção arqueológica, cuja tipificação será efetuada de forma casuística pelas entidades da tutela, em função das características da cada pretensão.</p>	<p>1- O património cultural inventariado integra as áreas de interesse arqueológico, edifícios ou conjuntos edificados que, pelo seu interesse histórico-cultural, arquitetónico ou etnográfico, devem ser alvo de medidas de proteção e promoção, estando identificados na Planta de Ordenamento/Áreas de Salvaguarda, aos quais se associa um perímetro de proteção de 50 metros medidos a partir do limite físico dos imóveis em causa, e no Anexo III do presente Regulamento.</p> <p>2- Os imóveis referenciados e respeitantes ao património cultural ficam sujeitos ao seguinte regime:</p> <p>a) Apenas podem ser sujeitos a obras desde que seja garantida a preservação e conservação dos aspetos dominantes da sua imagem;</p> <p>b) Excetua-se da alínea anterior as situações em que o estado de degradação do imóvel não permita a sua conservação, de forma a manter as características originais, admitindo-se a sua reconstrução desde que integre os elementos originais de reconhecido valor arquitetónico;</p> <p>c) Nestes imóveis e na área de proteção estabelecida, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e a altura das fachadas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, ficam condicionadas às disposições definidas em regulamento municipal, sem prejuízo do estabelecido em parecer da entidade tutelar competente para o caso dos imóveis classificados ou em vias de classificação.</p> <p>3- Nos sítios arqueológicos bem como nas áreas situadas no interior dos perímetros de proteção definidos, qualquer obra a realizar que implique revolvimento e ou remoção de terras terá de ser precedida pela realização de intervenção arqueológica, cuja tipificação será efetuada de forma casuística pelas entidades da tutela, em função das características da cada pretensão.</p>
Justificação	
Esclarecimento	

56  
P. Car

**Capítulo IX – Albufeira de águas públicas de Crestuma-Lever [novo]****Secção I – Disposições gerais****Artigo 73º- A – Atividades interditas e condicionadas [novo]**

Redação atual	Redação proposta
	<p>1- Na zona de proteção são interditas as seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) A instalação de qualquer tipo de indústria, exceto quando se localizem em zonas de uso urbano e cumpram a legislação aplicável;</li> <li>b) A instalação de explorações pecuárias, incluindo as avícolas;</li> <li>c) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste;</li> <li>d) A extração de inertes e de recursos geológicos, com exceção dos que sejam classificados como pertencentes ao domínio público do Estado, nos termos da legislação em vigor.</li> </ul> <p>2- Nas zonas de proteção são condicionadas as seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) A realização de obras de construção, de reconstrução e de ampliação;</li> <li>b) A abertura de novos acessos viários e de caminhos pedonais;</li> <li>c) A construção de infraestruturas de saneamento;</li> <li>d) As obras de desobstrução e limpeza de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural.</li> </ul>
<b>Justificação</b>	
Adaptação ao POACL	



58  
V. C. G.

Artigo 73º- B – Zona reservada [novo]	
Redação atual	Redação proposta
	<p>Na zona reservada da albufeira aplicam-se as seguintes disposições:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) É interdita a construção de novas edificações, com exceção dos equipamentos de apoio às atividades secundárias integrados nas áreas de utilização recreativa e de lazer;</li><li>b) Nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente da utilização que lhes é dada, são permitidas obras de reconstrução e de ampliação;</li><li>c) As obras de ampliação, a que se refere a alínea anterior, só são permitidas quando se trate de obras que visem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25m<sup>2</sup> ou ao aumento de cércea e ocupar, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente;</li><li>d) É interdita a construção de vedações perpendiculares à margem que possam impedir a livre circulação em torno do plano de água.</li></ul>
<b>Justificação</b>	
Adaptação ao POACL	



59  
P. Céu

## Secção II – Disposições especiais

Artigo 73º- C – Zonamento [novo]	
Redação atual	Redação proposta
	<p>1- Para efeitos de regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e paisagísticos, a zona de proteção divide-se em duas áreas fundamentais em termos de usos e regime e gestão compatíveis com a utilização sustentável do território:</p> <p>a) Espaços de recreio e lazer: as quais integram, em função da respetiva aptidão e capacidade de suporte biofísico, áreas com vocações e níveis de utilização distintos;</p> <p>b) Áreas de usos e regimes de gestão específicos: as quais integram integrando os espaços de ocupação turística.</p> <p>2- Sempre que se verifique a sobreposição de condicionantes de diferentes atividades e usos prevalecem as mais restritivas.</p>
Justificação	
Adaptação ao POACL	

## Subsecção I – Espaços de recreio e lazer

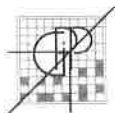
Artigo 73º-D – Âmbito e tipologias [novo]	
Redação atual	Redação proposta
	<p>As áreas de utilização recreativa e de lazer correspondem às zonas ribeirinhas com aptidão para a instalação de equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades secundárias, ao recreio, ao lazer e à fruição da albufeira.</p>
Justificação	
Adaptação ao POACL	



## Artigo 73º- E – Regimes de utilização [novo]

Redação atual	Redação proposta
	<p>1- Nas áreas do tipo 1 são admitidas as seguintes ações:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Obras de ampliação do edificado existente que tenham como objetivo o equilíbrio urbano através de ações de requalificação, integração e recomposição urbanística da frente edificada;</li> <li>Obras de requalificação do espaço público, admitindo-se a construção de acessos pedonais construídos e a instalação de equipamentos de utilização coletiva, podendo ser em construções fixas ou pesadas desde que se localizem em área não inundável, e que se destinem a proporcionar a utilização do plano de água e que se relacionem com o interesse turístico, recreativo ou cultural.</li> </ol> <p>2- A utilização dos espaços de recreio e lazer do tipo 2 está sujeita à obtenção de título de utilização nos termos da legislação vigente, tendo o titular de garantir as seguintes infraestruturas e serviços:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Acesso viário regularizado, que terminará em áreas de estacionamento, regularizado ou não regularizado, ou de retorno;</li> <li>Acesso pedonal consolidado ou não consolidado entre o estacionamento e o plano de água, que permita a circulação de veículos de emergência;</li> <li>Instalações sanitárias, em construção amovível e ligeira com uma área de construção máxima de 25m<sup>2</sup>;</li> <li>Mobiliário urbano amovível;</li> <li>Recolha de lixo e limpeza da área.</li> </ol> <p>3- O titular pode ainda dispor de equipamentos de apoio às atividades secundárias permitidas na albufeira, designadamente um estabelecimento de restauração e de bebidas, um centro de apoio às atividades secundárias, um posto de artesanato, um posto de correio ou outro equipamento adequado à zona onde se insere.</p> <p>4- Qualquer dos equipamentos a que se refere o número anterior deve consistir numa construção amovível e ligeira ou mista, integrar-se corretamente na paisagem, ter uma área de construção máxima de 250 m<sup>2</sup> e dispor, no máximo, de um piso acima da cota natural do terreno.</p> <p>5- A utilização dos espaços de recreio e lazer do tipo 3 está sujeita à obtenção de título de utilização, nos termos da legislação vigente, tendo o titular de garantir as seguintes infraestruturas e serviços:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Acesso viário regularizado, que terminará em áreas de estacionamento regularizado ou de retorno;</li> <li>Acesso pedonal consolidado ou não consolidado entre o estacionamento e o plano de água, que permita a circulação de veículos de emergência;</li> <li>Instalações sanitárias, em construção amovível e ligeira com uma área de construção máxima de 25m<sup>2</sup>;</li> <li>Mobiliário urbano amovível;</li> <li>Recolha de lixo e limpeza da área.</li> </ol> <p>6- O titular pode ainda dispor de um equipamento de apoio, tal como um estabelecimento de restauração e de bebidas ou um centro de apoio às atividades secundárias, desde que seja uma construção amovível e ligeira ou mista, se integre corretamente na paisagem, tenha uma área de construção máxima de 150 m<sup>2</sup> e disponha, no máximo, de um piso acima da cota natural do terreno.</p>

60  
V. Cere



## Justificação

Adaptação ao POACL

## Subsecção II – Áreas de usos e regimes de gestão específicos

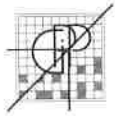
Artigo 73º- F – Espaços de ocupação turística [novo]	
Redação atual	Redação proposta
	<p>1- Os espaços de ocupação turística abrangem os empreendimentos turísticos existentes e outras áreas que reúnem condições para o desenvolvimento turístico, numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades únicas e inimitáveis dos recursos presentes.</p> <p>2- Estes espaços subdividem-se em áreas com vocação turística existentes e áreas com vocação turística previstas.</p> <p>3- Os acessos viários públicos, integrados nos empreendimentos turísticos ou outros de iniciativa privada, devem ser regularizados e sinalizados, sendo a respetiva conservação garantida em condições a estabelecer no ato do licenciamento.</p> <p>4- Nos espaços de ocupação turística existentes e previstos são permitidas obras de construção, reconstrução e de ampliação nas seguintes condições:</p> <p>a) A área total de implantação das construções afetas aos empreendimentos turísticos não pode ser superior a 10 % da área total do terreno, com exceção das áreas com vocação turística existentes e previstas com áreas inferiores a 2ha, nas quais a área de implantação máxima admitida para as construções afetas aos empreendimentos turísticos admitida é de 1500m<sup>2</sup>, independentemente da área total do terreno;</p> <p>b) As novas construções ou as ampliações não podem ter mais do que dois pisos acima da cota natural do terreno, admitindo-se, excecionalmente, três pisos para os estabelecimentos hoteleiros;</p> <p>c) Não são permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos;</p> <p>d) As unidades de alojamento integradas em aldeamentos turísticos são, obrigatoriamente, em pelo menos 50% da totalidade dos casos, afetas à utilização turística;</p> <p>e) As unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos são, obrigatoriamente, em pelo menos 70 % dos casos, afetas à utilização turística;</p> <p>f) Os empreendimentos turísticos devem ter as condições mínimas exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação específica.</p> <p>5- Sem prejuízo das disposições constantes nos números anteriores e respetiva legislação específica, os espaços de ocupação turística previstos ficam ainda sujeitos às seguintes disposições:</p> <p>a) Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 3m de altura;</p>



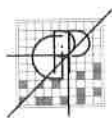


	<p>b) É interdita a destruição do coberto vegetal, com exceção do estritamente necessário à implantação das construções, sendo obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere, garantindo -se as medidas preventivas contra incêndios florestais, se e quando aplicável.</p>
<p><b>Justificação</b></p>	
<p><b>Adaptação ao POACL</b></p>	

61  
P. C. A.

62  
Oliveira**Capítulo IX – Programação e execução [agora capítulo X]****Secção I – Disposições gerais**

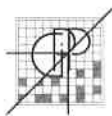
Artigo 75º Execução em solo urbanizável	
Redação atual	Redação proposta
<p>1- Em solo urbanizável, a execução do Plano processa-se no âmbito de unidades de execução e, quando for o caso, em acordo com o estabelecido para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.</p> <p>2- Em solo urbanizável, o município pode autorizar operações urbanísticas avulsas quando digam respeito a parcelas à face de via pública existente e situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrante.</p>	<p>1- Em solo urbanizável, a execução do Plano processa-se no âmbito de unidades de execução e, quando for o caso, em acordo com o estabelecido para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.</p> <p>2- Em solo urbanizável, o município pode autorizar operações urbanísticas <b>assistemáticas</b> quando digam respeito a parcelas à face de via pública existente e situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrante.</p>
Justificação	
Substituição de "avulsas" por "assistemáticas" para um melhor entendimento do que se pretende.	

**Artigo 77º - Áreas para espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos**

Redação atual	Redação proposta
<p style="text-align: center;">(...)</p> <p>2- Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos, quando estas não se incluam em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, assumem os valores seguintes, independentemente do uso a que se destinam:</p> <p>a) Para habitação, comércio e serviços, 0,40 m<sup>2</sup> de terreno por m<sup>2</sup> de área total de construção, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento e arrumos incluída em cave;</p> <p>b) Para indústria e armazéns, 0,25 m<sup>2</sup> de terreno por m<sup>2</sup> de área de construção, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento e arrumos incluída em cave.</p> <p>3- A não previsão das parcelas que decorram da aplicação dos parâmetros indicados e para os fins referidos apenas pode ser dispensada ou ter áreas inferiores em situações devidamente justificadas, nomeadamente:</p> <p>a) Seja comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente;</p> <p>b) A dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços;</p> <p>c) A dotação existente na envolvente de espaços verdes e ou equipamentos públicos garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.</p>	<p style="text-align: center;">(...)</p> <p>2- Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos, quando estas não se incluam em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, assumem os valores seguintes, independentemente do uso a que se destinam:</p> <p>a) Para habitação em moradia unifamiliar, 0,25 m<sup>2</sup> de terreno por m<sup>2</sup> de área total de construção, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento e arrumos incluída em cave;</p> <p>b) Para habitação coletiva, comércio e serviços, 0,40 m<sup>2</sup> de terreno por m<sup>2</sup> de área total de construção, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento e arrumos incluída em cave;</p> <p>c) Para indústria e armazéns, 0,25 m<sup>2</sup> de terreno por m<sup>2</sup> de área total de construção, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento e arrumos incluída em cave.</p> <p>3- A não previsão das parcelas que decorram da aplicação dos parâmetros indicados e para os fins referidos apenas pode ser dispensada ou ter áreas inferiores em situações devidamente justificadas, nomeadamente:</p> <p>a) Seja comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente;</p> <p>b) A dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços;</p> <p>c) A dotação existente na envolvente de espaços verdes e ou equipamentos públicos garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.</p>
<b>Justificação</b>	
Inclusão de nova alínea no número 2 para um melhor esclarecimento dos parâmetros aplicáveis a moradias unifamiliares e a habitação coletiva.	

**Capitulo X – Disposições finais [agora capitulo XI]**

Artigo 86º – Legalização de construções	
Redacção actual	Redacção proposta
<p>1- A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações com uso habitacional, comercial, de serviços e armazenagem existentes à data da publicação do presente plano e quando haja divergência com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:</p> <p>a) Tal seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;</p> <p>b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de licenciamento e as construções existentes;</p> <p>c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e segurança das construções;</p> <p>d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;</p> <p>e) Seja dado cumprimento ao disposto no artigo 20.º do presente Regulamento;</p> <p>f) Seja garantido um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou as características de conformação física, permitindo alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística.</p> <p>2- O pedido de legalização ocorra no período máximo de um ano após a entrada em vigor do presente Plano.</p>	<p>1- A Câmara Municipal pode licenciar as edificações com uso habitacional, comercial, de serviços e armazenagem existentes à data da publicação do presente plano e quando haja divergência com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:</p> <p>a) Tal seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;</p> <p>b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de licenciamento e as construções existentes, através de vistoria a realizar sempre que se justifique;</p> <p>c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e segurança das construções;</p> <p>d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;</p> <p>e) Seja dado cumprimento ao disposto no artigo 20.º do presente Regulamento;</p> <p>f) Seja garantido um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou as características de conformação física, permitindo alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística.</p> <p>2- [Revogado]</p>
Justificação	
Eliminação do prazo para a legalização de construções e esclarecimento relativo às vistorias.	

**Artigo 86º - A - Integração das atividades económicas com parecer favorável ao abrigo do regime extraordinário de regularização das atividades económicas [novo]**

Redacção actual	Redacção proposta
	As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas atas das conferências decisórias.
<b>Justificação</b>	
Artigo novo para enquadrar disposições legais recentes (RERAE).	

**Anexo IX - Conteúdos Programáticos da Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)**

<b>UOPG 14 - QUINTAS DA AZENHA E DA VARZIELA</b>	
Redacção actual	Redacção proposta
<p><b>Objetivos:</b> Requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção e a promoção e reconversão como espaço de vocação turística, numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes, tal como estabelece o Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever.</p> <p><b>Parâmetros urbanísticos:</b> índice de construção máximo de 0,15 e altura de fachada máxima de 11 metros;</p> <p><b>Forma de execução:</b> Plano de Pormenor.</p>	<p><b>Objetivos:</b> Requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção e a promoção e reconversão como espaço de vocação turística, numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes, tal como estabelece o Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever.</p> <p><b>Parâmetros urbanísticos:</b> índice de utilização máximo de 0,20 e altura de fachada máxima de 11 metros, aplicados aos espaços de ocupação turística.</p> <p><b>Forma de execução:</b> Plano de Pormenor.</p>
<b>Justificação</b>	
Correção de lapso (substituição de "construção" por "utilização"), adequação mais precisa aos parâmetros urbanísticos definidos no POACL e esclarecimento da área a que se aplica o índice.	

65  
Alcu



66  
V. G. C.

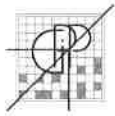
## ÍNDICE

Capítulo I - Disposições gerais .....	5
Artigo 1º - Natureza e âmbito territorial .....	5
Artigo 2º - Estratégia e objetivos .....	5
Artigo 3º - Composição do plano .....	6
Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial a observar .....	7
Artigo 5º - Definições .....	8
Artigo 6º - Preexistências .....	10
Capítulo II - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.....	12
Artigo 7º - Identificação .....	12
Artigo 8º - Regime .....	13
Artigo 9º - Valores naturais e Rede Natura 2000.....	13
Artigo 10º - Zonas inundáveis .....	14
Capítulo III - Estruturação territorial .....	14
Artigo 11º - Identificação.....	14
Artigo 12º - Sistema urbano .....	15
Artigo 13º - Sistema relacional.....	16
Artigo 14º - Sistema biofísico ou ambiental.....	16
Artigo 15º - Sistema patrimonial .....	16
Capítulo IV - Uso do Solo.....	17
Secção I - Classificação e qualificação .....	17
Artigo 16º - Classificação.....	17
Artigo 17º - Qualificação do solo rural .....	17
Artigo 18º - Qualificação do solo urbano.....	17
Secção II - Condições gerais para o uso e transformação do solo.....	18
Subsecção I - De salvaguarda ambiental e urbanística .....	18
Artigo 19º - Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos .....	18
Artigo 20º - Compatibilidade de usos e atividades.....	19
Artigo 21º - Condições gerais de edificação.....	19
Artigo 22º - Edificabilidade de um prédio .....	20
Subsecção II - De salvaguarda patrimonial.....	20
Artigo 23º - Vestígios arqueológicos.....	20
Subsecção III - De proteção às redes de infraestruturas .....	21
Artigo 24º - Sistema público de abastecimento de água e drenagem de esgotos...	21
Subsecção IV - Albufeira de águas públicas de Crestuma-Lever .....	21
Artigo 24.º/A - Identificação e regime .....	21
Capítulo V - Solo Rural .....	23
Secção I - Disposições gerais .....	23
Artigo 25º - Princípios .....	23
Artigo 26º - Utilizações e intervenções interditas .....	23
Artigo 27º - Medidas de defesa da floresta contra incêndios .....	24
Artigo 28º - Infraestruturação .....	24
Artigo 29º - Afastamento das atividades pecuárias .....	24
Secção II - Espaços agrícolas .....	25
Artigo 30º - Identificação e usos.....	25
Artigo 31º - Regime de edificabilidade.....	25
Secção III - Espaços florestais.....	28



67  
Pleu

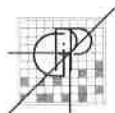
Artigo 32º - Identificação.....	28
Artigo 33º - Usos.....	28
Artigo 34º - Espaços florestais de produção – caracterização .....	29
Artigo 35º - Espaços florestais de produção – regime de edificabilidade.....	29
Artigo 36º - Espaços florestais de conservação – caracterização.....	30
Artigo 37º - Espaços florestais de conservação – regime de edificabilidade .....	30
<b>Secção IV - Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal .....</b>	<b>31</b>
Artigo 38º - Identificação e usos.....	31
Artigo 39º - Regime de edificabilidade.....	31
<b>Secção V - Espaços de ocupação turística .....</b>	<b>32</b>
Artigo 40º - Identificação e usos.....	32
Artigo 41º - Regime de edificabilidade.....	33
<b>Secção VI - Espaços culturais.....</b>	<b>33</b>
Artigo 42º - Identificação e usos.....	33
Artigo 43º - Regime de edificabilidade.....	34
<b>Secção VII - Aglomerados rurais .....</b>	<b>34</b>
Artigo 44º - Caracterização e regime.....	34
<b>Secção VIII - Espaços de recreio e lazer .....</b>	<b>35</b>
Artigo 45º - Identificação e regime .....	35
Artigo 46º - Identificação e usos.....	36
Artigo 47º - Regime de edificabilidade.....	36
<b>Capítulo VI - Solo Urbano .....</b>	<b>37</b>
<b>Secção I - Disposições gerais .....</b>	<b>37</b>
Artigo 48º - Princípios .....	37
Artigo 49º - Utilizações e intervenções interditas .....	37
Artigo 50º - Zonamento acústico .....	38
<b>Secção II - Espaços centrais .....</b>	<b>38</b>
Artigo 51º - Identificação e usos.....	38
Artigo 52º - Regime de edificabilidade.....	38
<b>Secção III - Espaços residenciais.....</b>	<b>39</b>
Artigo 53º - Identificação e usos.....	39
Artigo 54º - Regime de edificabilidade.....	40
<b>Secção IV - Espaços urbanos de baixa densidade .....</b>	<b>41</b>
Artigo 55º - Identificação e usos.....	41
<b>Secção V - Espaços de equipamentos estruturantes .....</b>	<b>41</b>
Artigo 56º - Identificação e usos.....	41
Artigo 57º - Regime de edificabilidade.....	42
<b>Secção VI - Espaços de atividades económicas.....</b>	<b>42</b>
Artigo 58º - Identificação e usos.....	42
Artigo 59º - Regime de edificabilidade.....	43
<b>Secção VII - Espaços verdes .....</b>	<b>43</b>
Artigo 60º - Identificação.....	43
Artigo 61º - Regime de edificabilidade.....	44
<b>Capítulo VII - Mobilidade e transportes.....</b>	<b>45</b>
Artigo 62º - Identificação.....	45
<b>Secção I - Rede rodoviária.....</b>	<b>45</b>
Artigo 63º - Hierarquia funcional .....	45
Artigo 64º - Características .....	46



68  
Pleu

Artigo 65º - Faixas de proteção .....	47
<b>Secção II - Rede ferroviária .....</b>	<b>47</b>
Artigo 66º - Identificação e regime .....	47
<b>Secção III - Via navegável do Douro .....</b>	<b>48</b>
Artigo 67º - Identificação e regime .....	48
<b>Secção IV - Estacionamento.....</b>	<b>48</b>
Artigo 68º - Dimensionamento .....	48
<b>Capítulo VIII - Áreas de salvaguarda.....</b>	<b>51</b>
Artigo 69º - Identificação.....	51
<b>Secção I - Estrutura ecológica municipal.....</b>	<b>51</b>
Artigo 70º - Identificação e regime .....	51
<b>Secção II - Património cultural inventariado.....</b>	<b>52</b>
Artigo 71º - Identificação e regime .....	52
<b>Secção III - Áreas potenciais de exploração de recursos geológicos .....</b>	<b>53</b>
Artigo 72º - Identificação e regime .....	53
<b>Secção IV - Geossítios.....</b>	<b>53</b>
Artigo 73º - Identificação e regime .....	53
<b>Capítulo IX - Albufeira de águas públicas de Crestuma-Lever .....</b>	<b>55</b>
<b>Secção I - Disposições gerais .....</b>	<b>55</b>
Artigo 73.º/A - Atividades interditas e condicionadas.....	55
Artigo 73.º/B - Zona reservada .....	55
<b>Secção II - Disposições especiais.....</b>	<b>56</b>
Artigo 73.º/C - Zonamento .....	56
<b>Subsecção I - Espaços de recreio e lazer .....</b>	<b>57</b>
Artigo 73.º/D - Âmbito e tipologias .....	57
Artigo 73.º/E - Regimes de utilização .....	57
<b>Subsecção II - Áreas de usos e regimes de gestão específicos .....</b>	<b>58</b>
Artigo 73.º/F - Espaços de ocupação turística.....	58
<b>Capítulo X - Programação e execução.....</b>	<b>60</b>
<b>Secção I - Disposições gerais .....</b>	<b>60</b>
Artigo 74º - Execução em solo urbanizado .....	60
Artigo 75º - Execução em solo urbanizável .....	60
Artigo 76º - Programação estratégica da execução do Plano .....	60
Artigo 77º - Áreas para espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos .....	61
Artigo 78º - Cedências e compensações .....	62
<b>Secção II - Critérios de perequação .....</b>	<b>63</b>
Artigo 79º - Âmbito.....	63
Artigo 80º - Mecanismos .....	64
Artigo 81º - Casos especiais na aplicação .....	64
<b>Secção III - Unidades operativas de planeamento e gestão.....</b>	<b>65</b>
Artigo 82º - Conceito e objetivos .....	65
Artigo 83º - Disposições supletivas .....	66
Artigo 84º - Identificação e conteúdos programáticos.....	66
<b>Capítulo XI - Disposições finais.....</b>	<b>67</b>
Artigo 85º - Incentivos .....	67





Artigo 86º - Legalização de construções .....	67
Artigo 86º/A - Integração das atividades económicas com parecer favorável ao abrigo do regime extraordinário de regularização das atividades económicas .....	68
Artigo 87º - Revogações .....	68
Artigo 88º - Entrada em vigor, vigência e condições de revisão .....	69
Anexo I - Valores Naturais .....	70
Anexo II - Modelos de silvicultura e espécies florestais prioritárias de acordo com o Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e entre Douro e Vouga (PROF AMPEDV).....	75
Anexo III - Valores Patrimoniais – Inventário .....	76
Anexo IV - Conteúdos Programáticos das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG).....	79

69  
Céu



*João*  
*Plano*

## **Capítulo I**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1º**

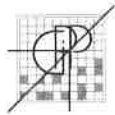
##### **Natureza e âmbito territorial**

- 1- O presente Regulamento, a Planta de Ordenamento e a Planta de Condicionantes são partes integrantes do Plano Diretor Municipal de Gondomar, adiante designado por Plano ou PDMG, estabelecendo, em conjunto, as regras e orientações a que devem obedecer as ações de ocupação, uso e transformação do solo na totalidade do território municipal, cujos limites se encontram definidos na Carta Administrativa Oficial de Portugal.
- 2- As disposições deste Plano são aplicáveis cumulativamente com a demais legislação em vigor, em função da natureza e localização da operação urbanística, ou de qualquer outra ação com incidência no espaço territorial do município.

#### **Artigo 2º**

##### **Estratégia e objetivos**

- 1- O Plano constitui a síntese da estratégia de desenvolvimento e de ordenamento territorial para a área do município, considerando a sua integração regional, tendo por base os critérios de classificação e qualificação do solo vigentes.
- 2- O Plano visa concretizar um modelo de desenvolvimento territorial sustentável, assente nos seguintes vetores estratégicos:
  - a) Reforço da coesão territorial:
    - i) Reforço das acessibilidades externas e internas;
    - ii) Estabelecimento de uma rede de equipamentos e de espaços verdes públicos equilibrada;
    - iii) Requalificação dos núcleos urbanos e rurais e incentivo à reabilitação;
    - iv) Acréscimo da dotação infraestrutural básica;
  - b) Modernização e diversificação dos setores económicos e produtivos:
    - i) Relocalização e estruturação dos espaços de carácter empresarial;
    - ii) Promoção do turismo fluvial e do turismo no espaço rural;



*Y P  
Plan*

- iii) Promoção e valorização das atividades produtivas em espaço rural, apoiando os usos agroflorestais diversificados e extensivos e as práticas de produção associadas;
- c) Valorização e promoção do património:
  - i) Garantia do equilíbrio dos sistemas naturais e da paisagem;
  - ii) Valorização da multiplicidade da paisagem no desenvolvimento agrorural, promovendo o carácter extensivo das práticas de gestão agrícola, florestal e silvopastoril;
  - iii) Preservação e promoção da identidade histórica dos lugares e dos elementos e sítios histórico-culturais;
  - iv) Integração das "serras do Porto" em área "protegida" e criação de uma estrutura de gestão própria, de natureza supramunicipal que promova a investigação, monitorização, valorização e divulgação dos recursos e valores naturais.

### Artigo 3º

#### Composição do plano

#### 1- O Plano é composto pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento desdobrada em:
  - i) Qualificação do solo;
  - ii) Áreas de salvaguarda;
  - iii) Zonamento acústico;
- c) Planta de Condicionantes, com as seguintes cartas anexas:
  - i) Anexo A: Carta das áreas percorridas por incêndio nos últimos 10 anos;
  - ii) Anexo B: Carta de risco de incêndio florestal (classes de perigosidade alta e muito alta).

#### 2- Acompanham o Plano os seguintes elementos:

- a) Estudos de caracterização do território municipal;
- b) Relatório das opções do plano, integrando o programa de execução e de financiamento e fichas de dados estatísticos;
- c) Relatório temático de conformidade com o Plano sectorial da Rede Natura 2000;
- d) Relatório temático do património;
- e) Planta de enquadramento regional;
- f) Planta da situação existente;



P2  
Pleu  
P

- g) Planta de acessibilidades – rede estruturante;
- h) Planta de infraestruturas – abastecimento de água;
- i) Planta de infraestruturas – drenagem de esgotos;
- j) Carta da Reserva Ecológica Nacional;
- k) Planta da estrutura ecológica municipal;
- l) Planta dos valores naturais;
- m) Relatório de avaliação ambiental estratégica e resumo não técnico;
- n) Mapa de ruído;
- o) Carta educativa;
- p) Listagem com a indicação das licenças ou comunicações prévias de operações urbanísticas emitidas e informações prévias favoráveis em vigor;
- q) Participações recebidas em sede de discussão pública e relatório de ponderação de resultados.

#### Artigo 4º

##### Instrumentos de gestão territorial a observar

- 1- No território abrangido pelo Plano vigoram os seguintes instrumentos de gestão territorial:
  - a) Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT);
  - b) Plano Rodoviário Nacional (PRN);
  - c) Plano da Bacia Hidrográfica do Rio Douro (PBH Douro);
  - d) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas do Douro (PGBH Douro);
  - e) Plano Regional de Ordenamento Florestal da Área Metropolitana do Porto e entre Douro e Vouga (PROF AMPEDV);
  - f) Plano Setorial da Rede Natura 2000 (PSRN 2000);
  - g) Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma/Lever (POACL);
  - h) Plano Regional de Ordenamento da Zona Envolvente do Douro (PROZED);
  - i) Plano de Pormenor de Boialvo;
  - j) Plano de Pormenor das Pedreiras/Triana.
- 2- As disposições do PDMG desenvolvem o quadro estratégico contido no PNPOT, acautelando e concretizando as políticas contidas nos planos sectoriais e incorporando os objetivos do plano especial (POACL).



43  
P. Lei  
l

- 3- No território abrangido pelo POACL, são aplicadas as regras definidas pelo PDMG, condicionadas às disposições do plano especial.
- 4- Os planos de pormenor referidos no n.º 1 mantêm-se em vigor, respeitando-se a disciplina neles consagrada ou a que resultar da sua revisão ou alteração.

### Artigo 5º

#### Definições

- 1- Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:
  - a) Acesso pedonal consolidado: espaço delimitado e consolidado com recurso a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança e conforto de utilização, podendo ser constituído por caminhos regularizados, rampas e escadas em madeira;
  - b) Acesso pedonal construído: espaço delimitado e construído que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água ou ao próprio plano de água em condições de segurança e conforto de utilização, podendo incluir escadas, rampas ou passarelas;
  - c) Acesso pedonal não consolidado: espaço delimitado, recorrendo a elementos naturais ou obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio, que permite o acesso dos utentes à envolvente do plano de água em condições de segurança de utilização, mas que não é constituído por elementos ou estruturas permanentes, nem pavimentado;
  - d) Acesso viário pavimentado: acesso delimitado, com drenagem de águas pluviais e com revestimento estável e resistente às cargas e aos agentes atmosféricos;
  - e) Acesso viário não regularizado: acesso delimitado com recurso a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactes sobre o meio e com revestimento permeável;
  - f) Acesso viário regularizado: acesso devidamente delimitado, regularizado, com revestimento permeável ou semipermeável e com sistema de drenagem de águas pluviais;
  - g) Cedência média: mecanismo perequativo correspondente à área a ceder ao município e integrando as parcelas destinadas a áreas verdes públicas, equipamentos públicos e espaços viários classificados como coletores, de distribuição principal e de distribuição local e resultante do quociente entre estas áreas e a área de construção admitida, excluindo desta a afeta a equipamentos públicos;



74  
PDM

- h) Colmatação: preenchimento, através de edificação nova ou de ampliação de edifício, de um prédio ou conjunto de prédios contíguos, situado entre edifícios existentes ou no fecho de uma frente urbana, em que a distância entre esses edifícios ou entre o último dos edifícios da frente urbana e o limite da via pública concorrente não é superior a 50 m.
- i) Estacionamento não regularizado: área destinada a estacionamento onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento não estão assinalados, delimitada com recursos a elementos naturais ou outros obstáculos adequados à minimização dos impactos sobre o meio com drenagem de águas pluviais assegurada;
- j) Estacionamento pavimentado: área destinada a estacionamento, devidamente delimitada, com drenagem de águas pluviais, revestida com materiais estáveis e resistentes às cargas e aos agentes atmosféricos, e com vias de circulação e lugares de estacionamento devidamente assinalados;
- k) Estacionamento regularizado: área destinada a estacionamento, devidamente delimitada, com superfície regularizada e revestimento permeável, semipermeável com sistema de drenagem de águas pluviais, revestida com materiais estáveis e resistentes às cargas e aos agentes atmosféricos, onde as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados;
- l) Frente urbana: superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias ou espaços públicos sucessivos que nela concorrem;
- m) Moda da altura da fachada: altura de fachada que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana;
- n) Nível de pleno armazenamento (NPA): cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira;
- o) Plano de vedação ou de fachada dominante: plano que compreende as vedações dos prédios ou as fachadas dos edifícios em maior extensão numa dada frente urbana;
- p) Superfície Bruta de Construção - soma das superfícies de todos os pisos, expresso em m<sup>2</sup>, de todos os edifícios que existem ou podem ser realizados no prédio, com exclusão de:
  - i) Varandas e terraços;
  - ii) Sótãos sem pé direito regulamentar para fins habitacionais;
  - iii) Galerias exteriores públicas;



ψ 5  
ψ 6  
eu

- iv) Alpendres abertos até 15m<sup>2</sup> adjacentes à construção principal com ou sem ligação estrutural ao terreno;
  - v) Compartimentos de resíduos sólidos urbanos;
  - vi) Outras áreas técnicas, quando localizadas em cave, nomeadamente cisterna e grupo de bombagem, postos de transformação e outros compartimentos técnicos indispensáveis ao funcionamento do edifício;
  - vii) Áreas destinadas a estacionamento e arrumos, quando localizadas em cave.
  - q) Via habilitante: via pública pavimentada com capacidade para a circulação automóvel, incluindo veículos prioritários;
  - r) Zona de proteção da albufeira: faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;
  - s) Zona reservada da albufeira: faixa terrestre envolvente da albufeira com uma largura de 50 m contados e medidos na horizontal, a partir do NPA.
- 2- Os restantes conceitos técnicos constantes deste Regulamento têm o significado que lhes é atribuído na legislação urbanística em vigor e, na sua ausência, em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.

## Artigo 6º

### Preexistências

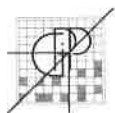
- 1- Para efeitos do presente Plano, consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do Plano, não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei.
- 2- São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, os direitos ou expectativas legalmente protegidos durante o período da sua vigência, considerando-se como tal, para efeitos do presente Plano, os decorrentes de alienações promovidas pela Câmara Municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.
- 3- Caso as preexistências ou as condições das licenças, comunicações prévias ou autorizações não se conformem com a disciplina instituída pelo presente plano, são admissíveis alterações às mesmas que não se traduzam numa plena conformidade com a referida disciplina, desde que sejam possíveis nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local, nas seguintes condições:



*Fb,  
Plan*

- a) Quando, pretendendo-se introduzir qualquer novo uso:
- i) Das alterações resulte um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física; ou
  - ii) As alterações, não agravando qualquer das desconformidades referidas na subalínea anterior, permitam alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou quanto à qualidade arquitetónica da edificação;
- b) Quando, pretendendo-se realizar obras de ampliação, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade quando esta seja comprovada e estritamente necessária à viabilidade da utilização instalada ou a instalar, seja dado cumprimento ao disposto no artigo 20.º, dela não resulte agravamento das condições de desconformidade quanto à inserção urbanística e paisagística, e:
- i) Quando destinada a habitação unifamiliar ou equipamento de utilização coletiva, a ampliação não ultrapasse o dobro da área de construção da edificação pré-existente, a altura da fachada da construção não exceda 7 metros, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 300 m<sup>2</sup>;
  - ii) Quando destinada a usos não referidos na alínea anterior, a ampliação não seja superior a 30% da área de construção pré-existente;
  - iii) Nos casos previstos nas subalíneas anteriores, seja feita prova documental, com base nas datas de registo predial ou inscrição matricial, de que a edificação é anterior à data do início da discussão pública do presente plano.
- 4- Em caso de sucessivas operações urbanísticas de ampliação, as condições estabelecidas no número anteriores têm de verificar-se em relação à área de construção pré-existente à primeira ampliação realizada após a entrada em vigor do presente Plano.





FF  
P. Leu

## **Capítulo II**

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

#### **Artigo 7º**

#### **Identificação**

No território municipal de Gondomar, são observadas as disposições referentes às servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso do solo constantes na legislação em vigor ainda que, eventualmente, não constem na Planta de Condicionantes, designadamente:

- a) Recursos hídricos:
  - i) Leitões e margens dos cursos de água;
  - ii) Albufeira de águas públicas de Crestuma-Lever e respetiva zona reservada e zona terrestre de proteção;
  - iii) Zonas inundáveis ou ameaçadas pelas cheias;
- b) Recursos agrícolas e florestais:
  - i) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
  - ii) Espécies florestais protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho);
  - iii) Árvores de interesse público;
  - iv) Classes alta e muito alta de perigosidade de incêndio;
  - v) Espaços florestais percorridos por incêndios;
- c) Recursos ecológicos e naturais:
  - i) Reserva Ecológica Nacional (REN);
  - ii) Área classificada da Rede Natura 2000;
- d) Património cultural classificado;
- e) Infraestruturas:
  - i) Rede elétrica;
  - ii) Gasodutos;
  - iii) Rede rodoviária nacional;
  - iv) Estradas regionais;
  - v) Estradas nacionais desclassificadas pelo Plano Rodoviário Nacional (PRN);
  - vi) Rede rodoviária municipal;
  - vii) Rede ferroviária;
  - viii) Aeroportos;
- f) Geodesia e instalações especiais:



§8  
P.º 1.º  
/

- i) Marcos geodésicos;
- ii) Produtos explosivos;
- iii) Central de ciclo combinado da Tapada do Outeiro (estabelecimento SEVESO).

### Artigo 8º

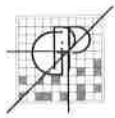
#### Regime

As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública.

### Artigo 9º

#### Valores naturais e Rede Natura 2000

- 1- Os valores naturais identificados na Planta de Ordenamento – Áreas de Salvaguarda e descritos no Relatório Temático da Rede Natura 2000, incluem:
  - a) Os correspondentes a *habitats* e espécies protegidas incluídas no Sítio Rede Natura 2000 – Sítio Valongo (PTCON0024);
  - b) Bosques ripícolas.
- 2- No território do concelho, que integra parte do Sítio da Rede Natura 2000 (PTCON0024), ocorrem os *habitats* e espécies constantes no Anexo I do presente Regulamento e integradas nos Anexos AI, AII, AIII, BI, BII, BIV e D do diploma de transposição das Diretivas Aves e *Habitats*.
- 3- No sentido de promover a manutenção e conservação dos valores naturais em presença devem ser aplicadas as orientações de gestão gerais e específicas de cada *habitat* e espécie protegidos, nomeadamente os mencionados no ponto I.2 do Anexo I ao presente Regulamento.
- 4- As orientações de gestão para este Sítio da Rede Natura 2000 são dirigidas prioritariamente para a recuperação e conservação da floresta autóctone (constituindo o controlo de eucaliptos e acácias uma ação urgente nas áreas mais sensíveis) incluindo os bosques ripícolas, bem como para a preservação de fojos e minas.
- 5- Nas áreas da RN2000, fora dos perímetros urbanos, as ações, atividades ou projetos elencados no ponto I.3 do Anexo I estão condicionados a parecer vinculativo da entidade de tutela, sem prejuízo do quadro legal em vigor.



79  
P.º  
/

**Artigo 10º**  
**Zonas inundáveis**

- 1- Consideram-se zonas inundáveis as áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água e como tal delimitada nas Plantas de Ordenamento e de Condicionantes.
- 2- Nas zonas inundáveis, não é admitido:
  - a) Construção de edifícios ou ampliação da sua área de implantação;
  - b) Alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas;
  - c) Realização de obras que impliquem alterações das suas características naturais;
  - d) Destruição do revestimento vegetal ou alteração do relevo natural;
  - e) Instalação de vazadouros, lixeiras ou parques de sucata.
- 3- Excetuam-se das alíneas a), b), c) e d) do número anterior e sem prejuízo de legislação específica aplicável:
  - a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando situadas em solo urbanizado e desde que as cotas dos pisos das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida;
  - b) Obras hidráulicas;
  - c) Realização de infraestruturas públicas;
  - d) Instalação de equipamentos de utilização coletiva associados ao aproveitamento e utilização dos planos de água e das margens, para os quais seja demonstrada a inexistência de alternativa e a instalação de infraestruturas de cais de acostagem.

**Capítulo III**  
**Estruturação territorial**

**Artigo 11º**  
**Identificação**

A estrutura de ordenamento municipal adotada tem por base a articulação dos seguintes sistemas territoriais:

- a) Sistema urbano;
- b) Sistema relacional;
- c) Sistema biofísico;
- d) Sistema patrimonial.



80  
Vila Verde

Artigo 12º  
Sistema urbano

- 1- O sistema urbano estabelece o modelo de organização do seu território de acordo com as tendências de aglomeração e as funções que cada aglomerado ou espaço urbano desempenha num contexto municipal e supramunicipal, assente em relações de complementaridade funcional equilibradas e abrangentes.
- 2- O sistema urbano é constituído por um conjunto de aglomerados ou espaços urbanos onde se concentram equipamentos e serviços que polarizam territórios envolventes, integrados nas seguintes unidades de planeamento, cuja identidade se encontra também na sua própria unidade paisagística:
  - a) UP1: Território do Baixo Concelho, quase integralmente urbano e compreendendo as bacias dos Rios Tinto e Torto e a hemi-bacia ocidental do Rio Ferreira e que abarca duas áreas de diferentes densidades de ocupação urbana:
    - i) Zona de Densidade Alta, constituindo uma coroa contigua com as cidades do Porto e de Ermesinde e abarcando as freguesias de Baguim do Monte, Rio Tinto, as anteriores freguesias de Fânzeres e S. Cosme e as áreas ocidentais das antigas freguesias de Valbom e S. Pedro da Cova, constituindo, independentemente das três cidades que a integram, uma grande urbe com continuidade territorial onde se localizam as funções do âmbito da globalidade do município;
    - ii) Zona de Densidade Baixa, abarcando o território a sul da A43 para nascente do aglomerado de Valbom e que se desenvolve ao longo do Rio Douro, compreendendo a antiga freguesia de Jovim e parte da freguesia de Valbom;
  - b) UP2: Território do Alto Concelho, compreendendo todo o restante território do concelho para nascente da foz do Rio Sousa e caracterizado por um povoamento que se desenvolve predominantemente ao longo do Rio Douro e onde se salientam os lugares sede das antigas freguesias, no qual é possível distinguir duas áreas diferentes:
    - i) Bacia do Sousa, compreendendo o território correspondente à União das Freguesias de Foz do Sousa e Covelo;
    - ii) Bacia da Albufeira de Crestuma/Lever, compreendendo o território correspondente à União das Freguesias de Melres e Medas e à freguesia da Lomba.



82  
V. C. C.

### Artigo 13º

#### Sistema relacional

- 1- O sistema relacional integra o conjunto de corredores afetos ou a afetar a infraestruturas de transporte de desenvolvimento linear, nomeadamente os associados às redes rodoviária e ferroviária, canal do metro de superfície e via navegável do Douro.
- 2- O plano privilegia os sistemas de transportes coletivos enquanto modo necessário à mobilidade intra e intermunicipal e fator de coesão social e territorial.
- 3- As áreas integradas nestes corredores regem-se pelos regimes legais vigentes e disposições constantes do presente Regulamento

### Artigo 14º

#### Sistema biofísico ou ambiental

- 1- O sistema biofísico ou ambiental integra as zonas de maior sensibilidade ecológica, como as zonas inundáveis, os locais de ocorrência de valores naturais e áreas de reconhecida importância paisagística e que, globalmente, compõem a estrutura ecológica municipal (EEM).
- 2- O sistema biofísico visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.
- 3- As áreas incluídas na EEM regem-se pelos regimes legais vigentes e disposições constantes do presente Regulamento.

### Artigo 15º

#### Sistema patrimonial

- 1- O sistema patrimonial integra os valores patrimoniais que pela sua importância histórica e cultural importa salvaguardar e promover e que numa lógica de complementaridade com os restantes sistemas contribuem para a estruturação do território.
- 2- O sistema patrimonial integra o património cultural arquitetónico e arqueológico.
- 3- Os elementos integrantes do sistema patrimonial regem-se pelos regimes legais vigentes e disposições constantes do presente Regulamento.



82  
V. Cere

## **Capítulo IV**

### **Uso do Solo**

#### **Secção I**

#### **Classificação e qualificação**

##### **Artigo 16º**

##### **Classificação**

O território do concelho de Gondomar reparte-se, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento/Qualificação do Solo, nas classes de solo rural e solo urbano.

##### **Artigo 17º**

##### **Qualificação do solo rural**

Em função do uso dominante, o solo rural integra as seguintes categorias, identificadas na Planta de Ordenamento/Qualificação do Solo:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais;
- c) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;
- d) Espaços de ocupação turística;
- e) Espaços culturais;
- f) Aglomerados rurais;
- g) Espaços de recreio e lazer;
- h) Espaços de equipamentos e outras estruturas.

##### **Artigo 18º**

##### **Qualificação do solo urbano**

1- Em função do uso dominante e das características morfotipológica, o solo urbano integra as seguintes categorias funcionais identificadas na Planta de ordenamento/Qualificação do Solo:

- a) Espaços centrais;
- b) Espaços residenciais;



83  
Vila Verde

- c) Espaços urbanos de baixa densidade;
  - d) Espaços de equipamentos estruturantes;
  - e) Espaços de atividades económicas;
  - f) Espaços verdes.
- 2- Em função do grau de urbanização do solo e da programação de execução, o solo urbano integra as seguintes categorias operativas identificadas na planta de ordenamento:
- a) Solo urbanizado;
  - b) Solo urbanizável.

## **Secção II**

### **Condições gerais para o uso e transformação do solo**

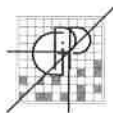
#### **Subsecção I**

#### **De salvaguarda ambiental e urbanística**

##### **Artigo 19º**

##### **Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos**

- 1- Para garantir uma correta integração na envolvente, ou para proteção e promoção dos valores arquitetónicos, ambientais e paisagísticos, a Câmara Municipal pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica, construtiva, estética ou ambiental, designadamente:
- a) À implantação das edificações, nomeadamente aos alinhamentos, recuo, afastamento e profundidade;
  - b) À volumetria das construções e ao seu aspeto exterior;
  - c) À ocupação ou impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal;
  - d) À mobilização de solos, com alteração da sua morfologia.
- 2- Para defesa de valores referidos no número anterior, a Câmara Municipal pode ainda impedir:
- a) A demolição total ou parcial de qualquer edificação ou elemento construtivo;
  - b) O corte ou derrube de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor natural e ou paisagístico.



84  
V. Geu  
/

- 3- O não cumprimento dos condicionalismos impostos pela Câmara Municipal ao abrigo do presente artigo justifica o indeferimento da pretensão.
- 4- Toda a nova edificação à face de arruamento existente é considerada como de impacte urbanístico relevante para efeitos de cumprimento do alinhamento do domínio público, havendo lugar à cedência obrigatória das áreas para esse fim.

### Artigo 20º

#### Compatibilidade de usos e atividades

Consideram-se usos compatíveis os que não comprometam a afetação funcional da categoria do solo correspondente nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

- a) Dêem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas 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 classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.

### Artigo 21º

#### Condições gerais de edificação

A edificação num terreno depende da verificação cumulativa das seguintes condições:

- a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas sejam adequadas ao aproveitamento pretendido, em boas condições de acessibilidade e integração paisagística;
- b) Quando o terreno se situe em solo rural, seja servido por via pública e possua infraestruturas próprias com soluções adequadas às suas características;
- c) Quando o terreno se situe em solo urbano, seja servido por via habilitante e, no mínimo, com infraestruturas públicas de energia elétrica, abastecimento de água e drenagem de águas residuais exceto quando haja lugar a





25  
V. Cui

celebração de contrato entre o requerente e a Câmara Municipal relativo à execução das infraestruturas ou à assunção dos encargos inerentes à execução e ao funcionamento por um período não inferior a 10 anos, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação;

- d) Da verificação do disposto no artigo 27.º relativo às medidas de defesa contra incêndios, independentemente da classificação do solo.

### Artigo 22º

#### Edificabilidade de um prédio

- 1- A edificabilidade de um dado prédio é determinada pelos parâmetros urbanísticos estabelecidos para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, sejam eles de ordem quantitativa ou qualitativa, condicionada às limitações impostas pelas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente existentes.
- 2- Quando a edificabilidade de um prédio for determinada pelo índice de utilização, não se consideram as áreas de construção afetas a equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, independentemente dos usos existentes admitidos pelo plano, exceto se o índice de utilização se referir a categoria de área de equipamento.
- 3- Para efeitos de determinação da edificabilidade de um dado prédio pela aplicação do índice de utilização definido pelo plano, considera-se a superfície bruta de construção tal como definida no artigo 5º.

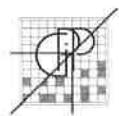
### Subsecção II

#### De salvaguarda patrimonial

### Artigo 23º

#### Vestígios arqueológicos

- 1- Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer operação urbanística, é dado cumprimento ao estabelecido na lei, designadamente:
  - a) É obrigatória a comunicação no prazo de 48 horas à Câmara Municipal, à entidade de tutela do património cultural competente ou à autoridade policial;
  - b) Os trabalhos em curso são imediatamente suspensos;
  - c) Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal e da entidade de tutela competente.



86  
V. Ceu

- 2- Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos, é suspensa, nos termos legais, a contagem dos prazos para efeitos de validade da licença da operação urbanística em causa.
- 3- A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do número 1 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática da licença de obra, por tempo equivalente ao da suspensão.
- 4- As intervenções arqueológicas necessárias são integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, de acordo com a legislação em vigor.

### **Subsecção III**

#### **De proteção às redes de infraestruturas**

##### Artigo 24º

###### Sistema público de abastecimento de água e drenagem de esgotos

- 1- É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5,0 m, medida para cada lado do eixo das condutas de adução / adução-distribuição de água e dos emissários de esgotos.
- 2- É interdita a construção de edifícios ao longo de uma faixa de 1,0 m, medida para cada lado do eixo das condutas distribuidoras de água e dos coletores de águas residuais ou pluviais.
- 3- É interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10,0 m, medida para cada lado do eixo das conduta de água e dos emissários de esgotos ou coletores de águas residuais ou pluviais no solo rural, devendo esta distância ser aferida caso a caso quando em solo urbano.

### **Subsecção IV**

#### **Albufeira de águas públicas de Crestuma-Lever**

##### Artigo 24.º/A

###### Identificação e regime

- 1- A área de intervenção da Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever abrange o plano de água e a zona terrestre de proteção com a largura de 500m, na horizontal, contada a partir do nível de pleno armazenamento (NPA) à cota de 13m.



87  
P. Cere

- 2- A Albufeira de Crestuma-Lever foi classificada como albufeira de águas públicas protegida, tendo como principal objetivo, o abastecimento de água, embora tenha sido construída com vista à produção de energia elétrica.
- 3- A área da albufeira de Crestuma-Lever e respetiva zona de proteção encontra-se identificada na planta de ordenamento e de condicionantes, constando o seu regime de salvaguarda e regras de gestão do respetivo plano de ordenamento.
- 4- A área da albufeira está sujeita a diferentes níveis de proteção, cujo regime é estabelecido no capítulo IX, sem prejuízo das disposições específicas previstas na qualificação do solo do presente regulamento.



88  
P. C. Évora

## **Capítulo V**

### **Solo Rural**

#### **Secção I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo 25º**

##### **Princípios**

- 1- O solo rural visa a proteção e o aproveitamento dos recursos naturais, agrícolas, florestais e geológicos e destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas em função da aptidão do solo e à conservação dos ecossistemas e valores naturais e culturais (património arquitetónico e arqueológico) que garantam a biodiversidade e a integridade biofísica natural e antrópica fundamental do território, devendo a edificação no solo rural restringir-se ao indispensável.
- 2- Em função da sua aptidão e uso atual, o solo rural inclui um conjunto de categorias e subcategorias, assumindo, no entanto, os espaços agrícolas e florestais a base fundamental para o aproveitamento de um leque mais vasto de recursos e para o desenvolvimento das atividades complementares e compatíveis com as atividades agrícolas, pecuárias e florestais que permitam a diversificação e dinamização social e económica do espaço rural.
- 3- As ações de ocupação, uso e transformação no solo rural, incluindo as práticas agrícolas e florestais, devem ter em conta a presença dos valores naturais, paisagísticos e arqueológicos que interessa preservar e qualificar, com vista à manutenção do equilíbrio ecológico e da preservação das referências históricas, devendo optar pela utilização de tecnologias ambientalmente sustentáveis e adequadas aos condicionalismos existentes.
- 4- A exploração de recursos geológicos, nos termos da legislação em vigor é, generalizadamente, compatível com todas as categorias e subcategorias do solo rural, com as limitações indicadas nas disposições específicas.

##### **Artigo 26º**

##### **Utilizações e intervenções interditas**

São proibidas as utilizações e intervenções que diminuam ou destruam as potencialidades agrícolas, silvícolas ou geológicas dos solos e o seu valor ambiental, paisagístico e ecológico,



89  
P. Ceu

exceto quando aprovadas previamente pela Câmara Municipal ou pela respetiva tutela, nomeadamente:

- a) As mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos e técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos e de destruição de vestígios arqueológicos;
- b) As atividades que comprometam a qualidade da água, do solo e do ar, incluindo o vazamento de efluentes sem tratamento, o depósito de lixos, materiais combustíveis, inflamáveis ou poluentes, ou outros quaisquer resíduos a céu aberto sem tratamento prévio adequado;
- c) A destruição ou obstrução das linhas de drenagem natural e alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água;
- d) Sem prejuízo do disposto no PROF AMPEDV e demais legislação em vigor, o corte de carvalhos, sobreiros, azinheiras, azevinhos e castanheiros e ainda folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas.

#### Artigo 27º

##### Medidas de defesa da floresta contra incêndios

Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de edificabilidade previsto para as categorias de espaços e fora das áreas edificadas consolidadas, cumprem as Medidas de Defesa contra Incêndios Florestais definidas no quadro legal em vigor.

#### Artigo 28º

##### Infraestruturação

Qualquer atividade ou edificação em solo rural só pode ser viabilizada se existirem ou forem executadas infraestruturas adequadas em função da natureza das atividades a instalar, podendo ser adotadas soluções autónomas para o abastecimento de água e de energia elétrica e para a drenagem e tratamento de esgotos que garantam a autosuficiência da construção.

#### Artigo 29º

##### Afastamento das atividades pecuárias

Deve ser garantido um afastamento mínimo de 200 metros entre as novas instalações ou utilizações de atividades pecuárias das espécies de bovinos, ovinos, caprinos e outros ruminantes, suínos, aves, equídeos e coelhos e os limites dos perímetros urbanos, bem como das habitações e dos empreendimentos turísticos, exceto no caso em que a atividade



90  
P. C. C.

pecuária se enquadra programaticamente no âmbito daquelas funções ou seja comprovado que, por condições orográficas, de coberto vegetal ou outras, é devidamente salvaguardada a compatibilidade de usos e atividades, nos termos definidos no art. 20º.

## **Secção II**

### **Espaços agrícolas**

#### **Artigo 30º**

##### **Identificação e usos**

- 1- Os espaços agrícolas integram as manchas agrícolas de elevada fertilidade, bem como os solos de aptidão marginal e que, globalmente, se destinam, preferencialmente, à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo.
- 2- Os espaços agrícolas podem ainda acolher outras atividades complementares ou potenciadoras do aproveitamento dos recursos em presença.

#### **Artigo 31º**

##### **Regime de edificabilidade**

- 1- Nos espaços agrícolas incluídos na Reserva Agrícola Nacional, a edificabilidade é determinada e condicionada pelo disposto na legislação específica, cumulativamente com as seguintes disposições:
  - a) Nos casos de construção ou ampliação de habitação própria e permanente de agricultores em exploração agrícola:
    - i) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;
    - ii) O índice de utilização, abrangendo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,04 da área do prédio;
    - iii) A altura da fachada máxima é 7 metros;
    - iv) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 300 m<sup>2</sup>;
  - b) Nos casos de construção ou ampliação de habitação para residência própria e permanente dos proprietários e dos respetivos agregados familiares:
    - i) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;

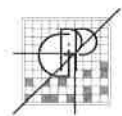
91  
Pleu

- ii) O índice de utilização, abrangendo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,04 da área do prédio;
  - iii) A altura da fachada máxima é de 7 metros;
  - iv) A tipologia e a área máxima de construção não podem ser superiores à admitida para habitação a custos controlados em função da dimensão do agregado familiar;
- c) No caso de construções afetas à prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração:
- i) O índice de utilização, abrangendo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,02 da área do prédio nem a área de construção total ser superior a 500 m<sup>2</sup>;
  - ii) A altura da fachada máxima é de 7 metros, salvo por razões de ordem técnica;
  - iii) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 500 m<sup>2</sup>;
- d) Nos casos de ampliação ou de construção de novos edifícios destinados a estabelecimentos industriais ou comerciais complementares à atividade agrícola:
- i) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;
  - ii) A área máxima de construção, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior, simultaneamente, a 1 000m<sup>2</sup> e à resultante da aplicação de um índice de utilização de 0,01 aplicado ao total da exploração agrícola, no caso do promotor ser o próprio agricultor, ou a 1 000m<sup>2</sup> e à resultante da aplicação de um índice de impermeabilização de 80% aplicado ao prédio, no caso do promotor não ser o agricultor;
  - iii) A altura da fachada máxima é de 10 metros;
- e) Os casos de ampliação de edifícios existentes ou construção de novos edifícios para empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo de habitação:
- i) O índice de utilização resultante, considerando a construção existente, não seja superior a 0,15 da área do prédio;
  - ii) A área total de impermeabilização do solo, considerando a afeta à construção existente, não seja superior a 1.000 m<sup>2</sup>;
  - iii) A área total de implantação, considerando a afeta à construção existente, não seja superior a 600 m<sup>2</sup>;

92  
P. Cui

- iv) A altura da fachada não seja superior a 7 metros, exceto nos casos de construções ou estruturas de carácter especial e pontual, destinadas a funções complementares e de enquadramento dos usos principais, previamente aprovados pela Câmara Municipal;
  - f) Os casos de ampliação de edifícios existentes ou construção de novos edifícios para instalações desportivas especializadas destinadas à prática de golfe:
    - i) A área total de impermeabilização do solo não seja superior a 600 m<sup>2</sup>;
    - ii) A área total de implantação não seja superior a 600 m<sup>2</sup>;
    - iii) A altura da fachada não seja superior a 7 metros;
- 2- Nos espaços agrícolas não incluídos na Reserva Agrícola Nacional, a edificabilidade restringe-se aos seguintes casos e condições:
- a) Instalações de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas ou pecuárias, desde que:
    - i) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo por razões de ordem técnica;
    - ii) O índice de utilização não exceda 0.02 da área da exploração, admitindo-se sempre o mínimo de 50 m<sup>2</sup> de área de construção;
  - b) Instalações de transformação de produtos agrícolas ou pecuários ou de carácter industrial ou comercial complementares da atividade agrícola, desde que:
    - i) A altura da fachada não exceda 10 metros, salvo por razões de ordem técnica;
    - ii) A área máxima de implantação não seja superior a 800m<sup>2</sup>, salvo casos excepcionais de interesse técnico-económico reconhecido pela Câmara Municipal e uma vez demonstrada a correta integração paisagística no território;
  - c) Construção, ampliação e alteração de edifícios para fins habitacionais, desde que:
    - i) Os novos edifícios devem implantar-se na área do prédio menos prejudicial à atividade agrícola;
    - ii) O índice de utilização, incluindo a edificação eventualmente existente para o mesmo fim, não pode ser superior a 0,04 da área do prédio;
    - iii) A altura da fachada máxima é de 7 metros;
    - iv) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 300 m<sup>2</sup>;
  - d) No caso de construções afetas à prospeção geológica e hidrogeológica e exploração de recursos geológicos e respetivos anexos de apoio à exploração:





93  
P.º 1.º

- i) A altura da fachada máxima é de 7 metros, salvo por razões de ordem técnica;
- ii) A área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 800 m<sup>2</sup>;
- e) Construção, ampliação e alteração de edifícios para fins turísticos, de desporto ou lazer, ou para equipamentos de utilização coletiva, nas seguintes condições:
  - i) O índice de utilização do solo não exceda **0.20** da área do prédio, no caso das construções novas;
  - ii) O acréscimo de área de construção não exceda 50% da área de construção original, nas situações de ampliação de construção existente;
  - iii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo no caso em que o declive do terreno proporcione a construção em cave até uma altura máxima da fachada, no ponto mais desfavorável, de 9 metros, ou ainda no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.

### **Secção III**

#### **Espaços florestais**

##### **Artigo 32º**

##### **Identificação**

- 1- Sem prejuízo do disposto no PROF AMPEDV e dos demais regimes aplicáveis, nomeadamente à RN2000 e POACL, os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população.
- 2- Os espaços florestais compreendem as seguintes subcategorias:
  - a) Espaços florestais de produção;
  - b) Espaços florestais de conservação;

##### **Artigo 33º**

##### **Usos**

- 1- A ocupação e a gestão dos espaços florestais cumprem, para além das disposições legais aplicáveis a cada situação, as disposições constantes do Anexo II do presente



96  
P. Ceu

regulamento, do qual é parte integrante, e que materializam a compatibilização do presente plano com as orientações estratégicas florestais do PROF AMPEDV.

- 2- As disposições a que se refere o número anterior são definidas por sub-região homogénea, função, objetivos específicos, normas de intervenção e espécies florestais prioritárias.
- 3- As explorações privadas não sujeitas a Plano de Gestão Florestal (PGF) dão cumprimento às seguintes normas mínimas, desenvolvidas no Anexo II, desde que não integradas em Zona de Intervenção Florestal (ZIF):
  - a) Normas de silvicultura preventiva;
  - b) Normas gerais de silvicultura por sub-região homogénea e por função;
  - c) Modelos de silvicultura, de acordo com as espécies a privilegiar por sub-região homogénea e por função.
- 4- Admitem-se nestes espaços os usos e instalações compatíveis com a exploração dos recursos presentes, nomeadamente infraestruturas de vigilância, deteção e combate de incêndios florestais, bem como as atividades desportivas, recreativas e turísticas, desde que não comprometam o potencial produtivo ou a função de proteção dos solos e da rede hidrográfica que o revestimento vegetal assegura.

#### Artigo 34º

##### Espaços florestais de produção – caracterização

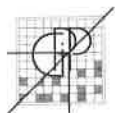
- 1- Os espaços florestais de produção compreendem os solos com aptidão para a produção florestal, integrando também terrenos incultos ou com mato, onde não ocorram condicionantes biofísicas significativas, restrição ou salvaguarda específica ao seu uso.
- 2- Nestes espaços devem ser adotadas técnicas de aproveitamento do potencial produtivo, de acordo com o disposto em instrumentos de natureza sectorial.

#### Artigo 35º

##### Espaços florestais de produção – regime de edificabilidade

Nos espaços florestais de produção, a edificabilidade, sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor e dos princípios de salvaguarda estabelecidos no presente Regulamento, restringe-se aos seguintes casos:

- a) Obras de conservação, de alteração e de ampliação de edifícios pré-existentes, desde que o acréscimo de área não seja superior a 50% da área de construção existente, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 200 m<sup>2</sup>

95  
PDM

- e a altura da fachada não exceda 7 metros, salvo em edifícios para fins turísticos, aos quais se aplica o estabelecido na alínea d);
- b) É tolerada a altura das edificações referidas na alínea anterior até uma altura máxima no ponto mais desfavorável de 9 metros, quando o declive do terreno proporcione a construção em cave com uma fachada desafogada, ou ainda no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem;
- c) Obras de construção ou ampliação de instalações de apoio direto e exclusivo da atividade florestal e agropecuária, de instalações industriais e comerciais de produtos consequentes ou complementares da atividade florestal e de outras infraestruturas, não podendo a área total afeta a edifícios ser superior a 500 m<sup>2</sup>, salvo casos excecionais de interesse técnico-económico reconhecido pela Câmara Municipal e desde que demonstrada a correta integração paisagística;
- d) Obras de construção e de ampliação destinadas a equipamentos e estruturas de aproveitamento recreativo ou turístico e de apoio a projetos de animação ambiental, turismo da natureza ou outras vertentes de aproveitamento dos espaços florestais compatíveis em regime de uso múltiplo, desde que com índice de utilização inferior ou igual a 0,01 e altura das edificações limitada a 8 metros.

#### Artigo 36º

##### Espaços florestais de conservação – caracterização

Os espaços florestais de conservação correspondem a áreas com cobertos arbustivos diversificados onde ocorrem valores naturais e paisagísticos de grande importância para a conservação e composição da paisagem.

#### Artigo 37º

##### Espaços florestais de conservação – regime de edificabilidade

Nestes espaços e sem prejuízo das orientações de gestão da RN 2000 e dos princípios de salvaguarda estabelecidos no presente regulamento, a edificabilidade restringe-se a:

- a) Obras de conservação, de alteração e de ampliação de edifícios pré-existentes, desde que o acréscimo de área não seja superior a 25% da área de construção existente, nem a área de construção total resultante após a intervenção seja superior a 200 m<sup>2</sup> e a altura da fachada não exceda 7 metros;



96  
Ceu

- b) Obras de construção e de ampliação destinadas a equipamentos e estruturas de aproveitamento recreativo ou turístico e de apoio a projetos de animação ambiental, turismo da natureza ou outras vertentes de aproveitamento dos espaços florestais compatíveis em regime de uso múltiplo, desde que correspondam a instalações aligeiradas, não tenham uma área coberta superior a 50 m<sup>2</sup> e correspondam a soluções devidamente integradas na paisagem;

## **Secção IV**

### **Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal**

#### **Artigo 38º**

##### **Identificação e usos**

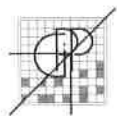
Os espaços de uso múltiplo agrícola e florestal compreendem os sistemas agrossilvo-pastoris e os usos agrícolas e silvícolas funcionalmente complementares que, além da importância produtiva, desempenham um papel importante no equilíbrio ambiental e paisagístico.

#### **Artigo 39º**

##### **Regime de edificabilidade**

A edificabilidade nestes espaços, sem prejuízo do disposto na legislação específica em vigor e dos princípios de salvaguarda estabelecidos no presente Regulamento, restringe-se aos seguintes casos:

- a) Instalações de apoio direto e exclusivo a atividades agrícolas ou pecuárias, desde que:
- i) O índice de utilização não exceda 0.02 da área da exploração, admitindo-se um mínimo de 50 m<sup>2</sup> de área de construção.
  - ii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo por razões de ordem técnica.
- b) Instalações de transformação de produtos agrícolas ou pecuários, desde que:
- i) A área máxima de implantação não seja superior a 800 m<sup>2</sup>, salvo casos excecionais de interesse técnico-económico reconhecido pela Câmara Municipal e demonstrada a correta integração paisagística no território;
  - ii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo por razões de ordem técnica.
- c) Construção, ampliação e alteração de edifícios para fins habitacionais, nas seguintes condições:



97  
Vila Verde

- i) Os novos edifícios implantarem-se na área menos prejudicial à atividade agrícola;
  - ii) O índice de utilização do solo não exceda 0.04 da área do prédio, exceto em situação de construção entre construções existentes a um e outro lado da mesma margem de uma dada via pública e que distem entre si menos de 100 metros, caso em que a área máxima de impermeabilização do solo não pode ser superior a 300m<sup>2</sup>;
  - iii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo quando o declive do terreno proporcione a construção em cave até uma altura máxima no ponto mais desfavorável de 9 metros, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.
- d) Construção, ampliação e alteração de edifícios para fins turísticos, de desporto ou lazer ou para equipamentos de utilização coletiva, nas seguintes condições:
- i) O índice de utilização do solo não exceda 0.07 da área do prédio, sem prejuízo da área de ampliação de construções existentes atingir 50% da área de construção original;
  - ii) A altura da fachada não exceda 7 metros, salvo no caso do declive do terreno proporcione a construção em cave com uma fachada desafogada até uma altura máxima da fachada, no ponto mais desfavorável, de 9 metros, ou ainda no caso de estruturas com exigências técnicas especiais, desde que com soluções devidamente integradas na paisagem.

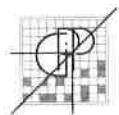
## **Secção V**

### **Espaços de ocupação turística**

#### **Artigo 40º**

##### **Identificação e usos**

- 1- Os espaços de ocupação turística correspondem aos locais de elevada aptidão turística identificados no POACL, compreendendo:
- a) O empreendimento a norte da barragem de Crestuma-Lever, em Esposade;
  - b) O parque de campismo Campidouro, em Medas;
  - c) As Quintas da Azenha e da Varziela, em Medas;
  - d) O conjunto edificado a norte da unidade anterior e adjacente à EN 108, em Medas.

98  
P. Luís

- 2- Nos espaços de ocupação turística correspondentes às alíneas a) e d) admite-se a alteração de uso desde que para equipamento de utilização coletiva.

### Artigo 41º

#### Regime de edificabilidade

- 1- No conjunto edificado a que se refere a alínea a) do artigo anterior, admitem-se obras de construção e de ampliação dos edifícios existentes desde que o índice de utilização não seja superior a **0,4** e a altura da fachada seja igual ou inferior a 7 metros.
- 2- No atual recinto do parque de campismo e caravanismo Campidouro, apenas se admitem obras de conservação das construções existentes e de qualificação do espaço de uso comum que contribuam para a integração paisagística do empreendimento.
- 3- Na área de expansão do parque de campismo e caravanismo Campidouro, admite-se a instalação de novas unidades de caravanismo desde que o número de unidades no recinto atual e na área de expansão não seja superior a 1,3 das unidades existentes no atual recinto, sem prejuízo dos equipamentos de apoio que a legislação específica exige.
- 4- Nas Quintas da Azenha e da Varziela é dado cumprimento aos parâmetros urbanísticos definidos para a respetiva Unidade de Planeamento e Gestão.
- 5- No conjunto edificado a que se refere a alínea d) do artigo anterior, admitem-se obras de construção e de ampliação dos edifícios existentes desde que o índice de utilização não seja superior a 0,2 e a altura da fachada seja igual ou inferior a 7 metros.

## Secção VI

### Espaços culturais

#### Artigo 42º

##### Identificação e usos

- 1- Os espaços culturais integram antigas instalações de unidades industriais que pelo seu valor cultural constituem exemplares de arqueologia industrial a salvaguardar, reabilitar e promover, nomeadamente:
  - a) Minas de S. Pedro da Cova, incluindo o Cavalete de S. Vicente e as galerias mineiras;
  - b) Central Térmica da Tapada do Outeiro.



99  
P. C. U.  
/

- 2- Nestes espaços admite-se a instalação de equipamentos de utilização coletiva e intervenções de promoção turística e recreativa que promovam a salvaguarda e reabilitação das instalações existentes e que incentivem a sua visitação e uso coletivo enquanto espaços identitários da atividade mineira do concelho.

### Artigo 43º

#### Regime de edificabilidade

Nestes espaços não são permitidas quaisquer ações que contribuam para a degradação do património existente e desvirtualização da sua envolvente, admitindo-se exclusivamente:

- a) Obras de conservação dos edifícios existentes e ações de valorização ambiental e paisagística da envolvente;
- b) Obras de alteração ou de reconstrução dos edifícios existentes necessárias à adaptação de novas exigências funcionais, desde que sejam preservados os elementos característicos dos edifícios;
- c) Obras de construção de novos edifícios desde que o índice de utilização não seja superior a 0.05 e a altura da fachada seja igual ou inferior a 8 metros.

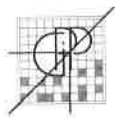
## Secção VII

### Aglomerados rurais

#### Artigo 44º

##### Caracterização e regime

- 1- Os aglomerados rurais são pequenos núcleos populacionais de valor patrimonial pelo conjunto dos edifícios, que se apresentam consolidados em termos de ocupação e com funções residenciais e de apoio a atividades processadas em solo rural e que pela sua dimensão, características morfológicas ou nível de infraestruturação não reúnem condições para integrarem o solo urbano.
- 2- Nos aglomerados rurais são permitidos, além do uso residencial, usos complementares às atividades agrícola e pecuária, desde que compatíveis com a função dominante, tais como equipamentos, serviços, comércio de apoio, empreendimentos de turismo no espaço rural e de turismo de habitação **e indústria ou armazenagem.**
- 3- Nos aglomerados rurais é instituído um regime de proteção que implica a preservação e conservação dos aspetos dominantes da sua imagem, nomeadamente das suas



100  
PDM

características morfológicas, incluindo a estrutura, forma de agregação, tipologia, materiais e cores bem como a forma, dimensão e funcionamento dos vãos.

- 4- Admitem-se obras de ampliação até ao dobro da área de construção existente, desde que respeitada a moda da altura da fachada na frente edificada ou da dominante na envolvente próxima, na ausência daquela frente.
- 5- Quando apresentem espaços de colmatação, admitem-se novas edificações, desde que seja garantida a correta integração urbanística, arquitetónica e paisagística, respeitando a altura das fachadas dominante dos edifícios contíguos, os alinhamentos existentes e os materiais que contribuam para a valorização do espaço público.
- 6- Em prédios onde já exista edificação de carácter residencial, permite-se a construção de anexo, desde que a área de construção deste não exceda 25% da área do logradouro e 50m<sup>2</sup>.

## **Secção VIII**

### **Espaços de recreio e lazer**

#### **Artigo 45º**

##### **Identificação e regime**

- 1- Os espaços de recreio e lazer correspondem a locais de elevada aptidão turística e recreativa, integrando:
  - a) As áreas como tal classificadas no POACL afetas a cais de acostagem, fluvinas e praias fluviais;
  - b) As praias fluviais a jusante da albufeira de Crestuma-Lever.
- 2- Nestas áreas, sem prejuízo do regime legal das albufeiras de águas públicas, admitem-se as seguintes intervenções:
  - c) Obras, ações e atividades de apoio ao recreio e turismo fluvial e ao uso balnear, nomeadamente os correspondentes serviços e infraestruturas, preferencialmente em estruturas aligeiradas que permitam a sua fácil desmontagem e que não tenham, individualmente, uma área coberta superior a 200m<sup>2</sup>;
  - d) Ampliação dos edifícios existentes até 50% da área de construção existente.



30 AGO 2017



**GIPP, Lda.**

Gestão Integrada de Projetos e Planeamento



1.ª alteração do PDM

209  
PDM

## **Secção IX**

### **Espaços de equipamentos e outras estruturas**

#### **Artigo 46º**

##### **Identificação e usos**

- 1- Integram-se nesta categoria, identificadas e delimitadas na Planta de Ordenamento, as instalações correspondentes a:
  - a) Central Térmica da Tapada do Outeiro;
  - b) LIPOR, instalações metropolitanas de gestão de resíduos.
- 2- Nestes espaços só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a atividade instalada ou complementares desta, tendo em conta, quando for o caso, os instrumentos reguladores das respetivas atividades.

#### **Artigo 47º**

##### **Regime de edificabilidade**

- 1- A edificabilidade admitida para cada uma destas áreas é a exigida pela própria natureza da atividade instalada, incluindo a modernização e expansão necessária, tendo como limite a correta integração urbanística em termos funcionais e paisagísticos.
- 2- Nestes espaços deve ser garantida, dentro do seu perímetro, a área de segurança ou proteção exigidas pela natureza específica das atividades processadas.



102  
PDM  
A

## **Capítulo VI**

### **Solo Urbano**

#### **Secção I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo 48º**

##### **Princípios**

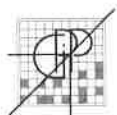
- 1- O solo urbano destina-se predominantemente à urbanização e à edificação urbana, compreendendo os terrenos urbanizados e os suscetíveis de urbanização, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do espaço urbano e albergando as necessárias dotações em infraestruturas urbanas e serviços indispensáveis às necessidades coletivas da população.
- 2- Tendo presente que o solo é um recurso escasso, finito e não renovável, a ocupação de solo urbano deve ser a indispensável, quantitativa e qualitativamente, à implementação da estratégia de desenvolvimento local, privilegiando os processos de reabilitação das áreas urbanas existentes e da requalificação do edificado.
- 3- O desenho urbano deve ser o instrumento ordenador da ocupação, devendo incentivar-se a sua utilização nas diferentes escalas de planeamento e como prévio ao licenciamento.

##### **Artigo 49º**

##### **Utilizações e intervenções interditas**

Independentemente de em cada categoria de espaço os usos dominantes condicionarem a permanência ou a instalação de usos com eles incompatíveis, consideram-se incompatíveis com o solo urbano, sem prejuízo do disposto no artigo 20.º:

- a) Os depósitos de entulhos, de sucata, de produtos tóxicos ou perigosos e de resíduos sólidos urbanos, fora das áreas destinadas a esses fins;
- b) As atividades instaladas que gerem incompatibilidades com os usos dominantes, tendo em conta os impactes sobre os espaços em que se localizam ou os níveis de incomodidade para as atividades e funções preferenciais.

203  
PDM**Artigo 50º****Zonamento acústico**

- 1- A classificação acústica e as áreas de conflito ou de sobre-exposição, decorrente do Mapa de Ruído elaborado para o concelho, estão identificadas na Planta de Ordenamento: Anexo - Zonamento Acústico.
- 2- Com exceção das áreas empresariais, para as quais não é estabelecida classificação acústica, todo o solo urbano é classificado como zona mista.
- 3- As operações urbanísticas a realizar em zonas mistas devem respeitar os valores limites de exposição estabelecidos legalmente, tendo como referência os indicadores de ruído diurno-entardecer-noturno (Lden) e indicador de ruído noturno (Ln), expressos em dB(A), definidos de acordo com o Regulamento Geral do Ruído (RGR).
- 4- Para efeitos do estabelecido no RGR integram a "Zona Urbana Consolidada" todas as categorias funcionais integradas em solo urbanizado.
- 5- As zonas de conflito identificadas, em que o ruído exterior ultrapassa os limites previstos no RGR, devem ser objeto de Planos Municipais de Redução de Ruído.
- 6- Os recetores sensíveis isolados, existentes e propostos, são equiparados a zona mista.

**Secção II****Espaços centrais****Artigo 51º****Identificação e usos**

- 1- Os espaços centrais correspondem aos espaços onde predominam ou se pretenda venham a predominar as funções direcionais dos principais núcleos urbanos localizados na UP 1 – Território do Baixo Concelho.
- 2- Nestas áreas pretende-se uma maior qualificação e disponibilização de espaço público e o incremento de funções comerciais, de serviços, de turismo e a instalação de equipamentos urbanos, sem prejuízo da indispensável função habitacional e de outras utilizações ou ocupações compatíveis com o uso dominante.

**Artigo 52º****Regime de edificabilidade**

- 1- No solo urbanizado e na ampliação ou na construção de novos edifícios aplicam-se as seguintes regras:



204  
PDM

- a) Em frente urbana consolidada, dá-se cumprimento ao plano de vedação ou de fachada dominante e à moda da altura da fachada e da forma de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra;
  - b) Na ausência de frente urbana consolidada, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:
    - i) O índice de utilização não pode ser superior a 1,4, exceto nas situações de cumprimento de uma altura de fachada devidamente estabelecida para a frente urbana respetiva;
    - ii) O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 80%.
- 2- Excetua-se do número anterior as situações de colmatção, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.
- 3- No solo urbanizável, o regime de edificabilidade é o estabelecido na alínea b) do n.º 1 do presente artigo, salvo quando integrado em UOPG e quando no conteúdo destas, em anexo ao presente regulamento, se dispuser sobre tal.

### **Secção III**

#### **Espaços residenciais**

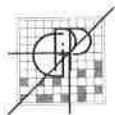
##### **Artigo 53º**

##### **Identificação e usos**

- 1- Nestes espaços integram-se as áreas que em função das tipologias e morfologias dominantes se destinam preferencialmente a funções residenciais, complementadas com usos comerciais, de serviços, turísticos e de equipamentos, incluindo áreas verdes de utilização coletiva públicas ou privadas, admitindo-se usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a função habitacional nos termos do disposto no artigo 20.º.
- 2- Os espaços residenciais encontram-se divididos, em função das tipologias edificatórias e das densidades pretendidas, nas seguintes subcategorias:
  - a) Espaços residenciais Tipo I;
  - b) Espaços residenciais Tipo II.

205  
P.º**Artigo 54º****Regime de edificabilidade**

- 1- No solo urbanizado e na ampliação ou na construção de novos edifícios, aplicam-se as seguintes regras:
  - a) Em frente urbana consolidada, dá-se cumprimento ao plano de vedação ou de fachada dominante e à moda da altura da fachada e da forma de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra;
  - b) Na ausência de frente urbana consolidada, os parâmetros de edificabilidade são os seguintes:
    - i) Tipo I - O índice de utilização máximo é de 1,1 e a altura da fachada não pode ser superior a 16 metros ou 4 pisos, exceto nas situações de cumprimento de uma altura de fachada devidamente estabelecida para a frente urbana respetiva;
    - ii) Tipo II - O índice de utilização máximo é de 0,8 e a altura da fachada não pode ser superior a 12 metros ou 3 pisos, exceto nas situações de cumprimento de uma altura de fachada devidamente estabelecida para a frente urbana respetiva e para os casos a que se refere o número 4 do presente artigo;
  - c) Em ambas os casos da alínea anterior, o índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 80%.
- 2- No solo urbanizável, os parâmetros de edificabilidade são os estabelecidos nas alíneas b) e c) do número anterior ou nas UOPG respetivas quando for o caso.
- 3- Exceção fazem-se dos números anteriores as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios;
- 4- Nos espaços residenciais, os equipamentos privados de índole social não integrados em operações de loteamento e os estabelecimentos hoteleiros poderão atingir um iu de 1,4 e ter uma altura de fachada e um número de pisos superiores aos definidos desde que, cumulativamente:
  - a) Garantam a correta integração paisagística e inserção urbana;
  - b) O empreendimento integre espaços destinados a conferências, reuniões e exposições com área não inferior a 500 m<sup>2</sup>, no caso dos estabelecimentos hoteleiros.

006  
PDM

## **Secção IV**

### **Espaços urbanos de baixa densidade**

#### **Artigo 55º**

##### **Identificação e usos**

- 1- Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a manchas edificadas resultantes de expansões urbanas de génese essencialmente espontânea e com débil estruturação urbanística, apresentando um perfil de ocupação em que predomina a habitação unifamiliar miscigenada com outros usos, num contexto de baixa densidade de ocupação.
- 2- Nestes espaços deve ser privilegiado o uso habitacional, admitindo-se atividades e instalações com fins comerciais ou de serviços, bem como a criação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e outros usos compatíveis com a função habitacional, desde que salvaguardada a coerência da imagem urbana, evitando roturas com a escala e configuração volumétricas características do edificado dominante.
- 3- As novas edificações e as obras de ampliação ficam condicionadas ao cumprimento dos seguintes parâmetros:
  - a) Índice de utilização máximo de 0,6 da área do prédio;
  - b) Altura máxima da fachada de 7,0 metros;
  - c) Máximo de dois fogos em edifícios habitacionais;
  - d) Percentagem de impermeabilização do solo igual ou inferior a 40%;
  - e) Dimensão media de lote não inferior a **1000** m<sup>2</sup>, em operações de loteamento.

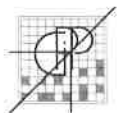
## **Secção V**

### **Espaços de equipamentos estruturantes**

#### **Artigo 56º**

##### **Identificação e usos**

- 1- Os espaços de equipamentos estruturantes correspondem a espaços que, pela sua localização, dimensão e relação com os sistemas de estruturação territorial, estão ocupados ou vocacionados para a instalação de equipamentos de interesse coletivo, públicos, cooperativos ou privados, que pela sua dimensão ou nível de funções prestadas assumem neste contexto um valor estruturante e potencialmente identitário no ordenamento do território concelhio.



*Dep  
Plan*

- 2- Admite-se a alteração da tipologia de equipamento definida na Planta de Ordenamento, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação como equipamento de utilização coletiva.

#### Artigo 57º

##### Regime de edificabilidade

Nos espaços destinados à construção ou à instalação de equipamentos, bem como nos correspondentes a equipamentos já existentes, devem ser respeitadas as seguintes condições:

- a) Devem ser criadas adequadas condições de acessibilidade e uma relação forte e clara com as estruturas urbanas;
- b) A percentagem máxima de impermeabilização do solo é de 65%;
- c) O índice máximo de utilização é de 1,4.

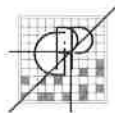
### Secção VI

#### Espaços de atividades económicas

#### Artigo 58º

##### Identificação e usos

- 1- São espaços destinados a atividades económicas e serviços complementares, localizadas em áreas que facilitam o acesso às redes de comunicação e transporte, condição determinante quando conjugada com a dimensão e concentração de atividades para a criação de sinergias importantes para o desenvolvimento e competitividade do setor empresarial.
- 2- São admitidos os usos e atividades ligados aos setores industrial, de armazenagem, logística, comércio e serviços, bem como estabelecimentos hoteleiros e equipamentos de apoio.
- 3- Não é admitida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança ou a de ocupação não permanente, ou quando integrada em situações especiais de empreendimentos com gestão comum e ou resultante de acertos de cadastro, inseridos em UOPG.



208  
PDM

### Artigo 59º

#### Regime de edificabilidade

- 1- Às novas construções ou à ampliação de edifícios existentes são aplicáveis as seguintes disposições:
  - a) Índice volumétrico não superior a 7,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - b) Percentagem de impermeabilização máxima de 80%;
  - c) Existência do espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;
  - d) Observância dos planos de vedação ou de fachada, das aturas das fachadas e do tipo de relação com o espaço público existente nos prédios contíguos e já ocupados nessa frente urbana, no caso da ocupação de prédios livres em frente urbana consolidada.
- 2- Excetuam-se do número anterior as seguintes situações
  - a) Os estabelecimentos hoteleiros para os quais o índice de utilização máximo é de 1,4;
  - b) As situações de colmatação, nas quais as novas construções ou as ampliações de edifícios existentes respeitam os planos de vedação ou de fachada dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica com os mesmos.

## Secção VII

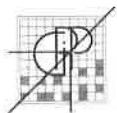
### Espaços verdes

#### Artigo 60º

##### Identificação

- 1- Os espaços verdes integrados em solo urbano englobam as áreas e sistemas fundamentais para a proteção e valorização ambiental dos lugares, podendo assumir funções ativas de recreio e estada ou de enquadramento, englobando as seguintes categorias:
  - a) Áreas verdes de utilização coletiva;
  - b) Áreas verdes de enquadramento.
- 2- As áreas verdes de utilização coletiva existentes e a criar destinam-se a usos e atividades recreativas e de lazer, desportivas, culturais e turísticas devendo ser dotadas





109  
PDM

das instalações e mobiliário urbano que permitam a favoreçam a sua fruição pela população.

- 3- As áreas verdes de enquadramento destinam-se a salvaguardar áreas do tecido urbano que pelas suas características não devem ser afetadas à edificação e que contribuem para a qualificação ambiental e paisagística do meio urbano, nomeadamente no enquadramento e proteção física, visual e sonora das infraestruturas rodovias e ferroviárias em solo urbano e de separação entre diferentes usos do solo.

### Artigo 61º

#### Regime de edificabilidade

- 1- Nas áreas verdes de utilização coletiva, o índice de ocupação do solo não pode ser superior a 0,1 e a altura máxima de fachada dos edifícios é de 6,0 metros, salvo por razões técnicas devidamente justificadas.
- 2- Nas áreas verdes de enquadramento é interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores que não se enquadrem em ações sanitárias, de redução de risco de incêndio, de valorização paisagística, de utilizações produtivas existentes ou de transformação em áreas verdes de utilização coletiva.
- 3- Quando as áreas verdes de enquadramento assumam o estatuto de áreas verdes de utilização coletiva tal como o previsto no número anterior, a edificabilidade admitida assume o valor definido no número um deste artigo.



210  
P. Cui

1

## **Capítulo VII**

### **Mobilidade e transportes**

#### Artigo 62º

##### Identificação

No sistema de mobilidade e transportes integram-se as infraestruturas lineares correspondentes à rede rodoviária, rede ferroviária, metro de superfície do Porto e canal navegável do Douro e as áreas técnicas contíguas, bem como os interfaces de transportes.

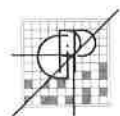
#### **Secção I**

### **Rede rodoviária**

#### Artigo 63º

##### Hierarquia funcional

- 1- De acordo com os níveis de desempenho funcional e características geométricas e técnicas, a rede rodoviária integra os seguintes níveis, identificados na planta de ordenamento:
  - a) Vias coletoras;
  - b) Vias distribuidoras principais;
  - c) Vias distribuidoras locais;
  - d) Vias de acesso local.
- 2- As vias coletoras correspondem às A4, A41 e A43, que têm carácter supramunicipal e regional e abastecem diretamente as vias distribuidoras principais.
- 3- As vias distribuidoras principais estabelecem a ligação entre as vias coletoras e os aglomerados ou áreas urbanas com efeito polarizador nas unidades de planeamento a que se refere o artigo 12.º ou entre estes e os aglomerados urbanos principais do território envolvente ao município.
- 4- As vias distribuidoras locais estabelecem a ligação entre a rede de distribuição principal e os restantes aglomerados da rede urbana.
- 5- As vias de acesso local correspondem aos arruamentos que estabelecem a ligação da rede distribuidora aos prédios que servem.



Artigo 64º  
Caraterísticas

- 1- Sem prejuízo das disposições legais e normativas aplicáveis às infraestruturas rodoviárias existentes e projetadas sob jurisdição **das Infraestruturas de Portugal, S. A.** e de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação de valores patrimoniais e ambientais, a rede viária pública deve adquirir, **progressivamente**, as características físicas e operacionais constantes do quadro seguinte:

CARACTERÍSTICAS		DISTRIBUIDORAS PRINCIPAIS	DISTRIBUIDORAS LOCAIS	VÍAS SE ACESSO LOCAL
<b>Recomendações Particulares</b>		Fluidez e implementação de medidas de minimização do ruído	Implementação de medidas de minimização do ruído	Implementação de medidas de acalmia de tráfego
<b>Velocidade-base</b>		50-70	40-60	30
<b>Número Mínimo de Vias</b>	<b>1 Sentido</b>	—	—	1x1 ou 1x2
	<b>2 Sentidos</b>	1x2	1x2	1x2
<b>Largura útil da via [m] (valores mínimos)</b>		3,50	3,25	3,00
<b>Largura dos passeios (em solo urbano)</b>		≥ 3,00	≥ 3,00	≥ 2,50
<b>Arborização</b>		Permitido	Desejável	Desejável
<b>Acessos a prédios marginantes (em solo rural)</b>		A evitar	Viável	Viável
<b>Distância mínima à via de novos edifícios (em solo rural)</b>		20 m da plataforma da estrada e nunca a menos de 10 m da zona da estrada	10 m ao eixo da via e nunca a menos de 6 m da plataforma da estrada	8 m ao eixo da via e nunca a menos de 4 m da plataforma da estrada
<b>Estacionamento (em solo rural)</b>		Interdito	Não aconselhável	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via
<b>Paragens de transportes coletivos</b>		Preferencialmente em Sítio Próprio	Permitido	Permitido

- 2- O desenho dos nós de ligação da rede rodoviária propostos e identificados na Planta de Ordenamento é meramente indicativo, devendo os mesmos ser estudados de forma a garantir as melhores condições de segurança e de fluidez, respeitando a escala local.



M2  
P2017

### Artigo 65º

#### Faixas de proteção

- 1- Os espaços canais têm por objetivo garantir condições de funcionamento ou de execução da rede e compreendem a plataforma da via, as faixas de proteção *non-aedificandi* que a lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas no número seguinte.
- 2- Para as vias distribuidoras principais e locais previstas e enquanto não estiver aprovado o respetivo estudo prévio, estabelece-se uma faixa de proteção, para um e outro lado do eixo da via, de 50 metros.
- 3- Nas faixas de proteção a que se refere o número anterior, a Câmara Municipal pode estabelecer condicionamentos à ocupação que tenham como objetivo a salvaguarda da exequibilidade das vias previstas.
- 4- Caso, nas situações a que se refere o número 2, haja eliminação do traçado previsto no Plano, a faixa de proteção é igualmente eliminada, aplicando-se o regime associado às categorias de usos identificadas.
- 5- O controlo prévio de postos de abastecimento de combustíveis que constituem áreas técnicas adjacentes aos espaços canais rodoviários, ainda que não integrados nestes, processa-se em conformidade com a lei aplicável e sempre condicionado aos valores do local.

## Secção II

### Rede ferroviária

#### Artigo 66º

##### Identificação e regime

A rede ferroviária integra as infraestruturas das linhas de caminho de ferro da REFER e do metro de superfície da Metro do Porto, aplicando-se o estabelecido na lei e regulamentos específicos em termos de gestão e funcionamento e salvaguarda das zonas de servidão.

203  
A. C. C.

### Secção III

## Via navegável do Douro

#### Artigo 67º

#### Identificação e regime

A via navegável do Douro é gerida e utilizada de acordo com os regulamentos específicos, sendo favorecida a construção de equipamentos e infraestruturas de apoio nas margens que promovam a sua utilização turística e comercial.

### Secção IV

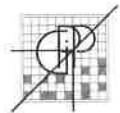
## Estacionamento

#### Artigo 68º

#### Dimensionamento

1- Nas novas construções, bem como naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 50% da área de construção original, deve ser garantido, no interior do lote ou parcela, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística em causa, nas condições expressas no quadro seguinte, sem prejuízo do estabelecido na lei quanto à localização do estacionamento para estabelecimentos hoteleiros:

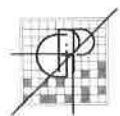
Habitação em moradia uni ou bifamiliar	1 lugar/fogo
Habitação coletiva	1 lugar/fogo, a.c. hab. ≤ 140m <sup>2</sup> 2 lugares/fogo, a.c. hab. >140m <sup>2</sup>
Comércio	1 lugar/60m <sup>2</sup> de a.c. com. ≤2500m <sup>2</sup> ; a.c. com. >2500m <sup>2</sup> : a definir em função do tráfego gerado e estimado
Empreendimentos turísticos:	
Estabelecimentos hoteleiros e hotéis rurais:	
Até 3 estrelas, inclusive	1 lugar/5 unidades de alojamento
Com 4 ou mais estrelas	1 lugar/4 unidades de alojamento
Turismo de habitação e turismo no espaço rural nas tipologias de casas de campo e agroturismo	1 lugar/5 unidades de alojamento
Parques de campismo e de caravanismo	1 lugar/10 lugares destinados aos campistas
Estabelecimentos de alojamento local	1 lugar/5 utentes
Serviços	1 lugar/60m <sup>2</sup> de a.c. serv.



Indústria e ou armazéns	1 lugar/150m <sup>2</sup> de a.c. ind./armaz.
-------------------------	---

a.c. – área de construção  
 hab. – habitação  
 com. – comércio  
 ind./armaz. – indústria e ou armazenagem

- 2- Nas situações de alteração de uso em edifícios, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das capacitações estabelecidas no número anterior.
- 3- No caso de equipamentos de utilização coletiva, a Câmara Municipal pode admitir outras capacitações em função do tipo de equipamento a instalar, desde que devidamente justificado.
- 4- Pode ser dispensado, total ou parcialmente, o cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido nos números anteriores, sem prejuízo de legislação específica, desde que se verifique uma das seguintes condições:
- O seu cumprimento implicar a modificação da arquitetura original de edifícios ou da continuidade do conjunto edificado que, pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
  - A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
  - As dimensões do prédio ou a sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção do estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna.
- 5- Nos casos abrangidos pelo número anterior os lugares de estacionamento em falta podem ser criados em áreas adjacentes ao prédio objeto da operação urbanística, constituindo encargo dos promotores a construção das infraestruturas e arranjos exteriores adequados e a aquisição da parcela ou parcelas de terreno que forem necessárias.
- 6- Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte relevante, como tal considerados em regulamento municipal, deve ainda ser criado estacionamento público correspondente, no mínimo, às percentagens a seguir indicadas dos valores obtidos pela aplicação do número 1 deste artigo:
- 20% dos lugares privados para habitação;



115  
Pleu

b) 20% dos lugares privados para serviços;

c) 20% dos lugares privados para instalações industriais e armazéns.

7- Excetuaam-se do número anterior as situações de colmatação em que os prédios confinem com via pública existente cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento, havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação em acordo com o definido em regulamento municipal.



116  
PDM

## **Capítulo VIII**

### **Áreas de salvaguarda**

#### **Artigo 69º**

##### **Identificação**

Na planta de ordenamento identificam-se as áreas de salvaguarda indicadas seguidamente, que condicionam o uso e a ocupação do solo, impondo limitações ao regime específico estabelecido para as categorias de espaço com as quais se sobrepõem:

- a) Estrutura ecológica municipal;
- b) Património cultural inventariado;
- c) Áreas potenciais de exploração de recursos geológicos.

#### **Secção I**

### **Estrutura ecológica municipal**

#### **Artigo 70º**

##### **Identificação e regime**

1- A estrutura ecológica municipal identificada na Planta de Ordenamento - Áreas de Salvaguarda é constituída por um conjunto articulado de áreas com características biofísicas especiais que desempenham um papel determinante no equilíbrio ecológico e ambiental do território e na valorização dos recursos patrimoniais e paisagísticos, proporcionando a estruturação das atividades urbanas e rurais de forma integrada e sustentável e subdivide-se em:

- a) Estrutura ecológica municipal fundamental;
- b) Estrutura ecológica municipal complementar.

2- Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica municipal fundamental, sem prejuízo da legislação geral aplicável e dos usos atuais, independentemente da categoria de espaço a que se sobrepõe, admitem-se as seguintes intervenções:

- a) Percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais;
- b) Novos arruamentos e infraestruturas básicas, na falta de alternativa viável fora destas áreas;





- c) Novas edificações e ampliação de edifícios existentes até ao limite de 300m<sup>2</sup> de área de construção quando destinados a habitação, apoio à atividade agrícola e pecuária ou comercial complementar da atividade agrícola;
  - d) Novas edificações ou ampliações para empreendimentos turísticos e para equipamentos de utilização coletiva, nos termos estabelecidos na alínea e), do n.º 2, do artigo 31.º e artigo 57.º, respetivamente;
  - e) Estruturas adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas;
  - f) Instalações complementares à exploração de recursos geológicos do domínio público.
- 3- Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica municipal complementar, sem prejuízo da legislação geral aplicável e dos usos atuais, aplica-se o regime estabelecido para as categorias de espaço em que se localiza.

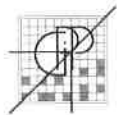
## **Secção II**

### **Património cultural inventariado**

#### **Artigo 71º**

##### **Identificação e regime**

- 1- O património cultural inventariado integra as áreas de interesse arqueológico, edifícios ou conjuntos edificados que, pelo seu interesse histórico-cultural, arquitetónico ou etnográfico, devem ser alvo de medidas de proteção e promoção, estando identificados na Planta de Ordenamento/Áreas de Salvaguarda, aos quais se associa um perímetro de proteção de 50 metros medidos a partir do limite físico dos imóveis em causa, e no Anexo III do presente Regulamento.
- 2- Os imóveis referenciados e respeitantes ao património cultural ficam sujeitos ao seguinte regime:
  - a) Apenas podem ser sujeitos a obras desde que seja garantida a preservação e conservação dos aspetos dominantes da sua imagem;
  - b) Excetuam-se da alínea anterior as situações em que o estado de degradação do imóvel não permita a sua conservação, de forma a manter as características originais, admitindo-se a sua reconstrução desde que integre os elementos originais de reconhecido valor arquitetónico;
  - c) Nestes imóveis e na área de proteção estabelecida, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e a altura



118  
PDM

das fachadas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, ficam condicionadas às disposições definidas em regulamento municipal, sem prejuízo do estabelecido em parecer da entidade tutelar competente para o caso dos imóveis classificados ou em vias de classificação.

- 3- Nos sítios arqueológicos bem como nas áreas situadas no interior dos perímetros de proteção definidos, qualquer obra a realizar que implique revolvimento e ou remoção de terras terá de ser precedida pela realização de intervenção arqueológica, cuja tipificação será efetuada de forma casuística pelas entidades da tutela, em função das características da cada pretensão.

### **Secção III**

#### **Áreas potenciais de exploração de recursos geológicos**

##### **Artigo 72º**

###### **Identificação e regime**

- 1- As áreas potenciais de exploração de recursos geológicos identificadas na Planta de Ordenamento correspondem às áreas situadas em unidades geológicas em que é possível inferir a existência de recursos passíveis de exploração e onde se devem privilegiar novas explorações ou ampliação das existentes.
- 2- Nas situações em que estas áreas se localizam em solo rural, não são permitidas intervenções que, pela sua natureza e dimensão, comprometam o aproveitamento e exploração dos recursos geológicos.

### **Secção IV**

#### **Geossítios**

##### **Artigo 73º**

###### **Identificação e regime**

- 1- Os geossítios localizados na Planta de Ordenamento/Áreas de Salvaguarda correspondem à ocorrências designadas por; Secção Estratigráfica do Sanatório de Montalto, Mina de Montalto e Secção Estratigráfica das Fragas do Diabo devendo todas as intervenções a realizar dentro da área delimitada garantir a integridade do valor natural e seu elementos constitutivos.



29  
P. Cui

- 2- Nas áreas correspondentes aos geossítios são interditos os seguintes atos e atividades:
- a) Os trabalhos de remodelação de terrenos, como tal definidos no regime jurídico da urbanização e edificação, incluindo aqueles com fins exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais ou mineiros;
  - b) A pesquisa, a exploração, o corte e a extração de recursos geológicos;
  - c) A colheita de amostras geológicas, nomeadamente fósseis e minerais, com exceção das realizadas para fins exclusivamente científicos;
  - d) A abertura de novas vias de acesso, salvo as reconhecidas como imprescindíveis no âmbito do PMDFCI;
  - e) A instalação de infraestruturas de produção de energia elétrica exceto em sistemas de microprodução;
  - f) A prática de atividades desportivas motorizadas.
- 3- Os atos referidos na alínea a) serão admitidos quando promovidos pelo Município para melhoria das condições de circulação viária existentes, desde que não degradem os elementos geológicos dos geossítios.



120  
Pleu

**Capítulo IX**  
**Albufeira de águas públicas de Crestuma-Lever**  
**Secção I**  
**Disposições gerais**

**Artigo 73.º/A**

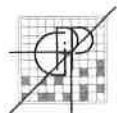
**Atividades interditas e condicionadas**

- 1- Na zona de proteção são interditas as seguintes atividades:
- a) A instalação de qualquer tipo de indústria, exceto quando se localizem em zonas de uso urbano e cumpram a legislação aplicável;
  - b) A instalação de explorações pecuárias, incluindo as avícolas;
  - c) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste;
  - d) A extração de inertes e de recursos geológicos, com exceção dos que sejam classificados como pertencentes ao domínio público do Estado, nos termos da legislação em vigor.
- 2- Nas zonas de proteção são condicionadas as seguintes atividades:
- a) A realização de obras de construção, de reconstrução e de ampliação;
  - b) A abertura de novos acessos viários e de caminhos pedonais;
  - c) A construção de infraestruturas de saneamento;
  - d) As obras de desobstrução e limpeza de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural.

**Artigo 73.º/B**

**Zona reservada**

Na zona reservada da albufeira aplicam-se as seguintes disposições:



*Handwritten signature and initials.*

- a) É interdita a construção de novas edificações, com exceção dos equipamentos de apoio às atividades secundárias integrados nas áreas de utilização recreativa e de lazer;
- b) Nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente da utilização que lhes é dada, são permitidas obras de reconstrução e de ampliação;
- c) As obras de ampliação, a que se refere a alínea anterior, só são permitidas quando se trate de obras que visem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25m<sup>2</sup> ou ao aumento de cércea e ocupar, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente;
- d) É interdita a construção de vedações perpendiculares à margem que possam impedir a livre circulação em torno do plano de água.

## **Secção II**

### **Disposições especiais**

#### Artigo 73.º/C

#### Zonamento

- 1- Para efeitos de regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e paisagísticos, a zona de proteção divide-se em duas áreas fundamentais em termos de usos e regime e gestão compatíveis com a utilização sustentável do território:
  - a) Espaços de recreio e lazer: as quais integram, em função da respetiva aptidão e capacidade de suporte biofísico, áreas com vocações e níveis de utilização distintos;
  - b) Áreas de usos e regimes de gestão específicos: as quais integram integrando os espaços de ocupação turística.
- 2- Sempre que se verifique a sobreposição de condicionantes de diferentes atividades e usos prevalecem as mais restritivas.



122  
D. C. C.

## **Subsecção I**

### **Espaços de recreio e lazer**

#### **Artigo 73.º/D**

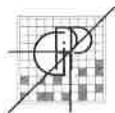
##### **Âmbito e tipologias**

Os espaços de recreio e lazer correspondem às zonas ribeirinhas com aptidão para a instalação de equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades secundárias, ao recreio, ao lazer e à fruição da albufeira.

#### **Artigo 73.º/E**

##### **Regimes de utilização**

- 1- Nas áreas do tipo 1 são admitidas as seguintes ações:
  - a) Obras de ampliação do edificado existente que tenham como objetivo o equilíbrio urbano através de ações de requalificação, integração e recomposição urbanística da frente edificada;
  - b) Obras de requalificação do espaço público, admitindo-se a construção de acessos pedonais construídos e a instalação de equipamentos de utilização coletiva, podendo ser em construções fixas ou pesadas desde que se localizem em área não inundável, e que se destinem a proporcionar a utilização do plano de água e que se relacionem com o interesse turístico, recreativo ou cultural.
- 2- A utilização dos espaços de recreio e lazer do tipo 2 está sujeita à obtenção de título de utilização nos termos da legislação vigente, tendo o titular de garantir as seguintes infraestruturas e serviços:
  - a) Acesso viário regularizado, que terminará em áreas de estacionamento, regularizado ou não regularizado, ou de retorno;
  - b) Acesso pedonal consolidado ou não consolidado entre o estacionamento e o plano de água, que permita a circulação de veículos de emergência;
  - c) Instalações sanitárias, em construção amovível e ligeira com uma área de construção máxima de 25m<sup>2</sup>;
  - d) Mobiliário urbano amovível;
  - e) Recolha de lixo e limpeza da área.
- 3- O titular pode ainda dispor de equipamentos de apoio às atividades secundárias permitidas na albufeira, designadamente um estabelecimento de restauração e de bebidas, um centro de apoio às atividades secundárias, um posto de artesanato, um posto de correio ou outro equipamento adequado à zona onde se insere.



123  
P. C. C.

- 4- Qualquer dos equipamentos a que se refere o número anterior deve consistir numa construção amovível e ligeira ou mista, integrar-se corretamente na paisagem, ter uma área de construção máxima de 250 m<sup>2</sup> e dispor, no máximo, de um piso acima da cota natural do terreno.
- 5- A utilização dos espaços de recreio e lazer do tipo 3 está sujeita à obtenção de título de utilização, nos termos da legislação vigente, tendo o titular de garantir as seguintes infraestruturas e serviços:
  - a) Acesso viário regularizado, que terminará em áreas de estacionamento regularizado ou de retorno;
  - b) Acesso pedonal consolidado ou não consolidado entre o estacionamento e o plano de água, que permita a circulação de veículos de emergência;
  - c) Instalações sanitárias, em construção amovível e ligeira com uma área de construção máxima de 25m<sup>2</sup>;
  - d) Mobiliário urbano amovível;
  - e) Recolha de lixo e limpeza da área.
- 6- O titular pode ainda dispor de um equipamento de apoio, tal como um estabelecimento de restauração e de bebidas ou um centro de apoio às atividades secundárias, desde que seja uma construção amovível e ligeira ou mista, se integre corretamente na paisagem, tenha uma área de construção máxima de 150 m<sup>2</sup> e disponha, no máximo, de um piso acima da cota natural do terreno.

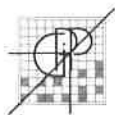
## **Subsecção II**

### **Áreas de usos e regimes de gestão específicos**

#### **Artigo 73.º/F**

##### **Espaços de ocupação turística**

- 1- Os espaços de ocupação turística abrangem os empreendimentos turísticos existentes e outras áreas que reúnem condições para o desenvolvimento turístico, numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades únicas e inimitáveis dos recursos presentes.
- 2- Estes espaços subdividem-se em áreas com vocação turística existentes e áreas com vocação turística previstas.
- 3- Os acessos viários públicos, integrados nos empreendimentos turísticos ou outros de iniciativa privada, devem ser regularizados e sinalizados, sendo a respetiva conservação garantida em condições a estabelecer no ato do licenciamento.

124  
P. Cui

- 4- Nos espaços de ocupação turística existentes e previstos são permitidas obras de construção, reconstrução e de ampliação nas seguintes condições:
- A área total de implantação das construções afetas aos empreendimentos turísticos não pode ser superior a 10 % da área total do terreno, com exceção das áreas com vocação turística existentes e previstas com áreas inferiores a 2ha, nas quais a área de implantação máxima admitida para as construções afetas aos empreendimentos turísticos admitida é de 1500m<sup>2</sup>, independentemente da área total do terreno;
  - As novas construções ou as ampliações não podem ter mais do que dois pisos acima da cota natural do terreno, admitindo-se, excepcionalmente, três pisos para os estabelecimentos hoteleiros;
  - Não são permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos;
  - As unidades de alojamento integradas em aldeamentos turísticos são, obrigatoriamente, em pelo menos 50% da totalidade dos casos, afetas à utilização turística;
  - As unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos são, obrigatoriamente, em pelo menos 70 % dos casos, afetas à utilização turística;
  - Os empreendimentos turísticos devem ter as condições mínimas exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação específica.
- 5- Sem prejuízo das disposições constantes nos números anteriores e respetiva legislação específica, os espaços de ocupação turística previstos ficam ainda sujeitos às seguintes disposições:
- Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 3m de altura;
  - É interdita a destruição do coberto vegetal, com exceção do estritamente necessário à implantação das construções, sendo obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere, garantindo -se as medidas preventivas contra incêndios florestais, se e quando aplicável.





025  
Plano

## **Capítulo X**

### **Programação e execução**

#### **Secção I**

#### **Disposições gerais**

##### **Artigo 74º**

##### **Execução em solo urbanizado**

- 1- Em solo urbanizado, a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso imediato a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
- 2- Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de Unidades ou Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão ou de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto.

##### **Artigo 75º**

##### **Execução em solo urbanizável**

- 1- Em solo urbanizável, a execução do Plano processa-se no âmbito de unidades de execução e, quando for o caso, em acordo com o estabelecido para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.
- 2- Em solo urbanizável, o município pode autorizar operações urbanísticas assistemáticas quando digam respeito a parcelas à face de via pública existente e situadas em contiguidade com a zona urbanizada ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àquela através de ações de urbanização ou edificação e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona urbanizada e não prejudicam o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranete.

##### **Artigo 76º**

##### **Programação estratégica da execução do Plano**

- 1- A Câmara Municipal procede à programação da execução do Plano através da inscrição no plano de atividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal, dos projetos e ações necessários.



126  
P. Car

- 2- No âmbito dessa programação, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de execução, privilegiando as seguintes intenções, que se apresentam por ordem decrescente de prioridade:
- a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos enunciados no artigo 2.º do presente regulamento, possuam caráter estruturante no ordenamento do território e tenham efeitos multiplicativos no desenvolvimento do concelho;
  - b) As de consolidação e qualificação do solo urbanizado, incluindo as de reabilitação urbana;
  - c) As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes e de utilização coletiva e infraestruturas necessários à satisfação das carências detetadas;
  - d) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
  - e) As de expansão dos tecidos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional dos aglomerados ou quando seja necessária a oferta de solo urbanizado.

#### Artigo 77º

##### Áreas para espaços verdes de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos

- 1- Nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como de impacte relevante, devem prever-se áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias.
- 2- Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva e equipamentos, quando estas não se incluam em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou Unidades de Execução, assumem os valores seguintes, independentemente do uso a que se destinam:
- a) Para habitação em moradia unifamiliar, 0,25 m<sup>2</sup> de terreno por m<sup>2</sup> de área total de construção, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento e arrumos incluída em cave;
  - b) Para habitação coletiva, comércio e serviços, 0,40 m<sup>2</sup> de terreno por m<sup>2</sup> de área total de construção, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento e arrumos incluída em cave;

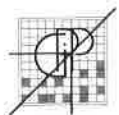
227  
V. C. A.  
/

- c) Para indústria e armazéns, 0,25 m<sup>2</sup> de terreno por m<sup>2</sup> de área total de construção, não se incluindo para este efeito a área de estacionamento e arrumos incluída em cave.
- 3- A não previsão das parcelas que decorram da aplicação dos parâmetros indicados e para os fins referidos apenas pode ser dispensada ou ter áreas inferiores em situações devidamente justificadas, nomeadamente:
- a) Seja comprovada a impossibilidade de correta inserção urbanística face às condições funcionais e características físicas da envolvente;
- b) A dimensão ou configuração da parcela seja claramente insuficiente ou desadequada para a concretização destes espaços;
- c) A dotação existente na envolvente de espaços verdes e ou equipamentos públicos garanta a satisfação das necessidades geradas pela operação urbanística.

#### Artigo 78º

#### Cedências e compensações

- 1- As parcelas a integrar no domínio municipal e referentes a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva decorrentes de operações de loteamento e operações urbanísticas que, nos termos de regulamento municipal, sejam consideradas como de impacte relevante são as acordadas entre o promotor e o município correspondendo às consideradas necessárias e ou suficientes para garantir a satisfação das necessidades e o interesse público.
- 2- Independentemente do acordo entre a Câmara Municipal e o promotor referido no número anterior, quando as áreas a integrar no domínio municipal fiquem aquém das calculadas de acordo com os parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, haverá lugar a compensação ao Município da área em falta e de acordo com o estabelecido em regulamento municipal.
- 3- Quando, por interesse da autarquia, as áreas a integrar no domínio municipal sejam superiores às que decorrem da aplicação dos parâmetros de dimensionamento fixados no artigo anterior, o município compensará os promotores de acordo com os mecanismos estabelecidos em regulamento municipal e que serão equivalentes aos estabelecidos para a situação inversa, ou traduzir-se em desconto nas taxas, de montante calculado em moldes equivalentes ao estabelecido em caso de não cedência, a incidir sobre o valor numérico da área de cedência excedentária.
- 4- A compensação ao município pelas áreas não cedidas é concretizada pelas modalidades e proporções indicadas em regulamento municipal, sendo discriminadas positivamente as



28  
P. C. C.

situações de colmatção e de reabilitação, de forma a incentivar a consolidação do tecido urbano e a reabilitação do parque edificado.

- 5- As parcelas de espaços verdes de utilização coletiva a ceder ao domínio municipal, deverão cumprir as seguintes condições:
- a) Pelo menos 75% da área total correspondente constitua uma parcela única não descontínua, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior à resultante da inscrição de uma círculo com 10 metros de diâmetro;
  - b) Possuam acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização e configuração contribuam para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.
- 6- Nas áreas incluídas em Unidades Operativas de <planeamento e Gestão ou nas a sujeitar à elaboração de Planos de Pormenor ou incluídas em Unidades de Execução, a cedência para o domínio municipal de parcelas destinadas a espaços verdes de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas viárias compreende:
- a) As cedências gerais propostas pelo Plano destinadas a espaços verdes, equipamentos e vias identificadas na planta de ordenamento ou no conteúdo programático das UOPG;
  - b) As cedências locais que servem diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

## **Secção II**

### **Critérios de perequação**

#### **Artigo 79º**

##### **Âmbito**

O princípio de perequação compensatória previsto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) é aplicado, de acordo com as disposições do Plano, nas operações urbanísticas a levar a efeito nas Unidades de Execução não integradas em Plano de Pormenor ou de Urbanização ou nos Planos de Pormenor em que a respetiva disciplina não dispuser especificamente sobre a matéria.



129  
PDM

## Artigo 80º

### Mecanismos

- 1- Os mecanismos de perequação a aplicar nos termos do artigo anterior são os definidos no RJIGT, nomeadamente o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização, sem prejuízo da aplicação de outros.
- 2- O índice médio de utilização (Imu) nos planos de pormenor ou unidades de execução inseridas, ou não, nas UOPG definidas no Plano, é determinado em função da edificabilidade admitida para as diferentes categorias e subcategorias de espaço abrangidas e pelos parâmetros urbanísticos definidos nos conteúdos programáticos estabelecidos para cada uma das UOPG.
- 3- A cedência média assume o valor de 0,25 para os planos de pormenor ou unidades de execução inseridas nas UOPG em espaço de atividades económicas e de 0,40 para os planos de pormenor ou unidades de execução inseridas nas restantes UOPG definidas, bem como para as que, não estando previstas, venham a ser delimitadas.
- 4- Nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afetada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.
- 5- Nas situações em que um prédio, pelas suas características intrínsecas, esteja condicionado no aproveitamento edificatório face a sua vinculação situacional, a edificabilidade média pode ser afetada por um coeficiente que traduza a equivalência do valor desse prédio em relação aos dos prédios com aproveitamento não condicionado.

## Artigo 81º

### Casos especiais na aplicação

- 1- Admite-se a compra e venda de edificabilidade, desde que realizada na área abrangida pelo Plano de Pormenor ou Unidade de Execução em causa.
- 2- Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar a compensação pela edificabilidade em falta.



130  
Plau

### **Secção III**

## **Unidades operativas de planeamento e gestão**

### **Artigo 82º**

#### **Conceito e objetivos**

- 1- As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) compreendem os polígonos territoriais estabelecidos como tal no presente Plano ou que o venham a ser pela Câmara Municipal.
- 2- A delimitação das UOPG deve ser ajustada quando tal resulte da necessidade de conformar as Unidades de Execução ao cadastro de propriedade ou à rede viária, podendo igualmente serem alterados os limites da sua abrangência quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou de Pormenor.
- 3- As UOPG são dotadas de conteúdos programáticos que orientam e promovem a concretização do Plano no seu âmbito territorial, tendo como objetivos:
  - a) Promover o crescimento e desenvolvimento ordenado do território de acordo com as prioridades que melhor sirvam o interesse do concelho;
  - b) Garantir as dotações de áreas verdes e de utilização coletiva, equipamentos e infraestruturas essenciais ao seu funcionamento;
  - c) Promover a qualificação do desenho urbano através de soluções de conjunto.
- 4- Os conteúdos programáticos referidos no número anterior consistem na definição de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbanístico preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, no âmbito espacial das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, nomeadamente, no que respeita a:
  - a) Objetivos, que contêm o programa de intervenção;
  - b) Parâmetros urbanísticos, com recurso a disposições de conformação do desenho urbano;
  - c) Formas de execução, com a definição dos sistemas e dos instrumentos de execução a utilizar ou a aplicar.



131  
Pleu

### Artigo 83º

#### Disposições supletivas

- 1- Na ausência de plano de urbanização definido na forma de execução de uma dada UOPG, a execução do plano processa-se em acordo com o estabelecido pelo presente Plano para as situações em solo urbanizado e urbanizável e com o disposto para cada uma das categorias de espaço em causa.
- 2- Na ausência do plano de pormenor definido nas formas de execução de uma dada UOPG, admitem-se operações urbanísticas enquadradas em unidade de execução.
- 3- A delimitação da unidade de execução não pode por em causa os objetivos de uso e de ocupação estabelecidos para a parte restante da UOPG, nomeadamente no respeitante à articulação da rede viária proposta com a existente e ao equilíbrio da perequação compensatória.

### Artigo 84º

#### Identificação e conteúdos programáticos

- 1- Para as UOPG delimitadas e identificadas na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo estabelecem-se os objetivos, parâmetros urbanísticos e forma de execução constantes no Anexo IV ao presente Regulamento;
- 2- A ocupação em áreas florestais, nomeadamente nas áreas classificadas com perigosidade alta e/ou muito alta, deve ser obrigatoriamente precedida da aplicação de medidas de redução do risco florestal, bem como prever e adotar as medidas especiais relativas à resistência dos edifícios ao fogo e contenção de fontes de ignição de incêndio nos edifícios e nos acessos;
- 3- Na programação, execução e implantação da operação urbanística, serão obrigatoriamente estabelecidas e mantidas as faixas de gestão de combustível para defesa das edificações, com as especificações estabelecidas pela Lei em vigor.



32  
P. 100

## **Capítulo XI**

### **Disposições finais**

#### **Artigo 85º**

##### **Incentivos**

- 1- Com vista à concretização dos objetivos do Plano e da concretização de políticas de melhoria, qualificação e valorização do ambiente urbano, são definidos incentivos a iniciativas que para a Câmara Municipal configuram relevante interesse, designadamente:
  - a) A transferência de atividades de indústria ou de armazenagem, com evidentes impactes ambientais negativos, existentes em áreas residenciais para os espaços de atividades económicas definidas no Plano;
  - b) A realização de operações urbanísticas associadas à reabilitação urbana ou à promoção de programas de habitação social e cooperativa;
  - c) A execução de empreendimentos ou edifícios de construção sustentável onde se operem iniciativas de redução de consumo energético, do consumo de água potável ou de gestão sustentável da água;
  - d) As ações de reabilitação de edifícios com interesse patrimonial identificados no Anexo III do presente Regulamento;
  - e) A instalação de empresas com certificação ambiental.
- 2- Os incentivos referidos no número anterior devem preferencialmente traduzir-se em reduções na taxa municipal de urbanização aplicável, a definir em Regulamento Municipal.

#### **Artigo 86º**

##### **Legalização de construções**

- 1- A Câmara Municipal pode licenciar as edificações com uso habitacional, comercial, de serviços e armazenagem existentes à data da publicação do presente plano e quando haja divergência com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:
  - a) Tal seja possível nos termos dos regimes legais das servidões administrativas ou restrições de utilidade pública eventualmente aplicáveis ao local;
  - b) Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de licenciamento e as construções existentes, através de vistoria a realizar sempre que se justifique;
  - c) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e segurança das construções;





133  
Pleu

- d) Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
- e) Seja dado cumprimento ao disposto no artigo 20.º do presente Regulamento;
- f) Seja garantido um desagravamento, ainda que parcial, das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou as características de conformação física, permitindo alcançar melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística.

2- [Revogado]

#### Artigo 86º/A

Integração das atividades económicas com parecer favorável ao abrigo do regime extraordinário de regularização das atividades económicas

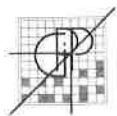
As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas atas das conferências decisórias.

#### Artigo 87º

##### Revogações

São revogados os seguintes planos municipais de ordenamento do território:

- a) PDM de Gondomar (Resolução de Conselho de Ministros n.º 48/1995, de 18 de maio);
- b) PU de S. Cosme e Valbom (Resolução de Conselho de Ministros n.º 70/2001, de 20 de junho);
- c) PU de Fânzeres (Resolução de Conselho de Ministros n.º 59/2004, de 30 de abril);
- d) PU de S. Pedro da Cova (Resolução de Conselho de Ministros n.º 120/2004, de 31 de julho).



**GIPP, Lda.**

Gestão Integrada de Projetos e Planeamento

30.AGO 2017



1.ª alteração do PDM

134  
D. C. C.

### Artigo 88º

#### Entrada em vigor, vigência e condições de revisão

- 1- O PDMG entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação em Diário da República.
- 2- O PDMG tem a vigência de dez anos podendo ser revisto antes deste prazo caso os relatórios de avaliação da execução do mesmo, de forma fundamentada e nos termos da lei, assim aconselhem.

Gondomar, maio de 2017

135  
Plan

## ANEXO I - VALORES NATURAIS

Os Valores Naturais compreendem os *habitats* e espécies protegidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de abril, com a redação dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de fevereiro e alterado pelo Decreto-Lei n.º 156-A/2013, de 8 de novembro, que transpõem para o quadro jurídico nacional as Diretivas comunitárias *Habitats* e *Aves*, bem como os subsistemas biofísicos e valores naturais identificados para a totalidade do concelho, identificados nos elementos descritivos e cartográficos constantes do relatório dos valores naturais e da Rede Natura 2000 que acompanham o presente Plano.

Assim, nos termos do definido no PSRN2000 para o Sítio Valongo são elencadas, se seguida os valores naturais bem como as respetivas Orientações de Gestão Gerais e Específicas.

### I.1 HABITATS E ESPÉCIES REFERENCIADAS PARA O CONCELHO DE GONDOMAR

#### Habitats naturais e seminaturais constantes do Anexo B-I do Decreto-Lei 49/2005, de 24 de fevereiro

3260	Cursos de água dos pisos basal e montano com vegetação da <i>Ranunculion fluitantis</i> e da <i>Callitricho-Batrachion</i>
<b>4020*</b>	<b>Charnecas húmidas atlânticas temperadas de <i>Erica ciliaris</i> e <i>Erica tetralix</i></b>
4030	Charnecas secas europeias
8220	Vertentes rochosas siliciosas com vegetação casmofítica
8230	Rochas siliciosas com vegetação pioneira da <i>Sedo Scleranthion</i> ou da <i>Sedo Albi</i>
8310	Grutas não exploradas pelo turismo
<b>91E0*</b>	<b>Florestas aluviais de <i>Alnus glutinosa</i> e <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</b>
9230	Carvalhais galaico-portugueses de <i>Quercus robur</i> e <i>Quercus pyrenaica</i>

#### Espécies da Flora constantes do Anexo BII, B-IV e B-V do Decreto-Lei 49/2005, de 24 de fevereiro

		Anexo
1420	<i>Culcita macrocarpa</i>	II,IV
1862	<i>Narcissus cyclamineus</i>	II,IV
1421	<i>Trichomanes speciosum</i>	II,IV
	<i>Arnica montana</i>	V
	<i>Lycopodium cernuum</i>	V
	<i>Lycopodium inundatum</i>	V
	<i>Narcissus triandrus</i>	IV
	<i>Ruscus aculeatus</i>	V
	<i>Scilla beirana</i>	IV
	<i>Spagnum sp.</i>	

#### Espécies da Fauna constantes do Anexo BII e B-IV do Decreto-Lei 49/2005, de 24 de fevereiro

		Anexo
1116	<i>Chondrostoma polylepis</i>	II
1127	<i>Rutilus arcasii</i>	II
1123	<i>Rutilus alburnoides</i>	II
1135	<i>Rutilus macrolepidotus</i>	II
1172	<i>Chioglossa lusitanica</i>	II, IV

236  
Alcú

1259	<i>Lacerta schreiberi</i>	II, IV
1301	<i>Galemys pyrenaicus</i>	II, IV
1355	<i>Lutra lutra</i>	II, IV
1310	<i>Miniopterus schreibersi</i>	II, IV
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	II, IV

## I.2 ORIENTAÇÕES DE GESTÃO

### I.2.1 - Orientações Gerais

- Impedir a introdução de espécies não autóctones/controlar as existentes;
- Conservar/recuperar povoamentos florestais autóctones;
- Conservar/recuperar a vegetação ribeirinha autóctone;
- Promover a regeneração natural;
- Condicionar intervenções nas margens e leito de linhas de água;
- Ordenar atividades de recreio e lazer;
- Condicionar o acesso;
- Definir zonas de proteção para a espécie/*habitat*;
- Preservar maciços rochosos e habitats rupícolas associados;
- Assegurar mosaico de *habitats*;
- Condicionar a intensificação agrícola;
- Salvaguardar do pastoreio;
- Condicionar expansão de uso agrícola;
- Outros condicionamentos específicos a práticas agrícolas;
- Condicionar o uso de agroquímicos/adotar técnicas alternativas;
- Condicionar o uso de agroquímicos/adotar técnicas alternativas em áreas contíguas ao *habitat*;
- Adotar práticas silvícolas específicas;
- Condicionar a florestação;
- Conservar/recuperar vegetação dos estratos herbáceo e arbustivo;
- Condicionar a construção de infraestruturas;
- Condicionar expansão urbano-turística;
- Condicionar a construção de açudes e barragens em zonas sensíveis;
- Definir zonas de proteção para a espécie/*habitat*;



137  
Pleá

- Condicionar transvazes;
- Reduzir mortalidade acidental;
- Condicionar a captação de água;
- Condicionar drenagem;
- Incrementar a sustentabilidade económica de atividades com interesse para a conservação;
- Interditar a deposição de dragados e outros aterros;
- Ordenar prática de desportos na natureza;
- Regular dragagens e extração de inertes.

### **I.2.2 - Orientações Específicas**

#### **91E0\* - Florestas aluviais de *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)**

- Manter/recuperar habitats contíguos;

#### **Áreas de ocorrência da *Galemys pyrenaicus*:**

- Manter/recuperar habitats contíguos – estabelecer corredores ecológicos;

#### **Áreas de ocorrência de *Chondrostoma polylepis*, *Rutilus alburnoides*, *Rutilus arcasii*, *Rutilus macrolepidotus*:**

- Manter/recuperar habitats contíguos – assegurar *continuum* fluvial;

#### **Áreas de ocorrência de *Rhinolophus ferrumequinum*:**

- Manter as edificações que possam albergar colónias/populações;

#### **Áreas de ocorrência de *Narcissus cyclamineus*:**

- Promover a manutenção dos prados húmidos;

### **I.3 AÇÕES, ATIVIDADES E PROJETOS CONDICIONADOS A PARECER DA ENTIDADE DE TUTELA**

#### **Agricultura, Silvicultura e Aquicultura**

- a) Projetos de emparcelamento rural com ou sem infraestruturas para regadio;
- b) Reversão de terras não cultivadas há mais de 5 anos para agricultura intensiva;
- c) Projetos de desenvolvimento agrícola que incluam infraestruturização de rega e drenagem;



138  
Plan

- d) Florestação e reflorestação, desde que implique a substituição de espécies preexistentes, em áreas isoladas ou contínuas, com espécies de rápido crescimento e desflorestação destinada à conversão para outro tipo de utilização das terras, bem como as florestações para recuperação do coberto vegetal;
- e) Instalações de pecuária intensiva;
- f) Instalações de piscicultura intensiva;
- g) Plantação/expansão/reconversão de olival, pomares e vinha.

### **Indústria**

Todas.

### **Projetos e Infraestruturas**

- a) Projetos de loteamento, parques industriais e plataformas logísticas;
- b) Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de conjunto comercial e de parques de estacionamento (>1 ha);
- c) Construção de vias férreas e instalações de transbordo intermodal e de terminais intermodais;
- d) Construção de aeroportos e aeródromos;
- e) Construção de estradas;
- f) Construção de vias navegáveis, obras de canalização e regularização de cursos de água;
- g) Barragens e outras instalações destinadas a reter a água ou armazená-la de forma permanente;
- h) Linhas de elétrico, linhas de metropolitano aéreas e subterrâneas, linhas suspensas ou análogas de tipo específico, utilizadas exclusiva ou principalmente para transporte de passageiros;
- i) Construção de aquedutos, adutoras, redes de abastecimento de água e redes de saneamento;
- j) Sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas;

### **Outros projetos**

- a) Pistas de corridas e de treinos para veículos a motor;
- b) Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR);
- c) Locais para depósito de lamas;

### **Turismo**

- a) Estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, apartamentos turísticos, conjuntos turísticos e hotéis rurais, bem como projetos associados;
- b) Parques de campismo e de caravanismo;
- c) Parques temáticos;
- d) Campos de golfe;
- e) Espaços e/ou infraestruturas destinadas ao recreio, lazer e atividades desportivas;

30.AGO 2017



**GIPP, Lda.**

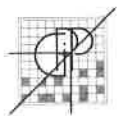
Gestão Integrada de Projetos e Planeamento



1.ª alteração do PDM

139  
P. Cui

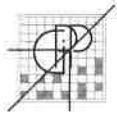
- f) A prática de atividades motorizadas organizadas e competições desportivas fora dos perímetros urbanos;
- g) Acoradouros e praias fluviais.

240  
P. Cui

**ANEXO II - MODELOS DE SILVICULTURA E ESPÉCIES FLORESTAIS PRIORITÁRIAS DE ACORDO COM O PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO FLORESTAL DA ÁREA METROPOLITANA DO PORTO E ENTRE DOURO E VOUGA (PROF AMPEDV)**

Sub-região	Normas de intervenção generalizada e específicas	Espécies florestais prioritárias
Grande Porto	<p><b>a) Normas de intervenção generalizada:</b></p> <p><i>i.</i> Normas gerais de silvicultura;  <i>ii.</i> Normas de silvicultura preventiva;  <i>iii.</i> Normas de agentes bióticos;  <i>iv.</i> Normas de recuperação de áreas degradadas.</p> <p><b>b) Normas de silvicultura de acordo com a hierarquia funcional de cada sub-região e os objetivos de cada exploração, nomeadamente:</b></p> <p><i>i.</i> Normas de silvicultura por função de recreio, enquadramento e estética da paisagem;  <i>ii.</i> Normas de silvicultura por função de proteção  <i>iii.</i> Normas de silvicultura por função de produção.</p>	<p><i>i.</i> <i>Acer pseudoplatanus</i>;  <i>ii.</i> <i>Castanea sativa</i>;  <i>iii.</i> <i>Pinus pinea</i>;  <i>iv.</i> <i>Quercus robur</i>;  <i>v.</i> <i>Quercus suber</i>;</p>
Santa Justa-Pias	<p><b>a) Normas de intervenção generalizada:</b></p> <p><i>i.</i> Normas gerais de silvicultura;  <i>ii.</i> Normas de silvicultura preventiva;  <i>iii.</i> Normas de agentes bióticos;  <i>iv.</i> Normas de recuperação de áreas degradadas.</p> <p><b>b) Normas de silvicultura de acordo com a hierarquia funcional de cada sub-região e os objetivos de cada exploração, nomeadamente:</b></p> <p><i>i.</i> Normas de silvicultura por função de proteção;  <i>ii.</i> Normas de silvicultura por função de recreio, enquadramento e estética da paisagem;  <i>iii.</i> Normas de silvicultura por função de produção.</p>	<p><i>i.</i> <i>Acer pseudoplatanus</i>;  <i>ii.</i> <i>Castanea sativa</i>;  <i>iii.</i> <i>Quercus pyrenaica</i>;  <i>iv.</i> <i>Quercus robur</i>;  <i>v.</i> <i>Quercus suber</i>;</p>
Douro-Vouga	<p><b>a) Normas de intervenção generalizada:</b></p> <p><i>i.</i> Normas gerais de silvicultura;  <i>ii.</i> Normas de silvicultura preventiva;  <i>iii.</i> Normas de agentes bióticos;  <i>iv.</i> Normas de recuperação de áreas degradadas.</p> <p><b>b) Normas de silvicultura de acordo com a hierarquia funcional de cada sub-região e os objetivos de cada exploração, nomeadamente:</b></p> <p><i>i.</i> Normas de silvicultura por função de produção;  <i>ii.</i> Normas de silvicultura por função de proteção;  <i>iii.</i> Normas de silvicultura por função de silvo-pastorícia, caça e pesca nas águas interiores.</p>	<p><i>i.</i> <i>Acer pseudoplatanus</i>;  <i>ii.</i> <i>Castanea sativa</i>;  <i>iii.</i> <i>Quercus pyrenaica</i>;  <i>iv.</i> <i>Quercus robur</i>;  <i>v.</i> <i>Quercus suber</i>;</p>





*Handwritten signature and initials in the top right corner.*

**ANEXO III - VALORES PATRIMONIAIS – INVENTÁRIO**

<b>DESIGNAÇÃO</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
1.1 - Conjunto arquitetónico constituído pela construção principal, capela e terrenos anexos do imóvel	Rua N. Sra. do Amparo/Venda Nova - Rio Tinto
1.2 - Capela de N. Sra da Lapa	Rua Dr. Porfírio de Andrade - Rio Tinto
1.3 - Quinta da Campaíña e capela	Rua da Campaíña - Rio Tinto
1.4 - Lavadouro público	Rua Padre António Costa Leite - Rio Tinto
1.5 - Obra ABC/Capela de S. Joaquim	Rua Ernesto da Fonseca - Rio Tinto
1.6 - Igreja paroquial de Rio Tinto/Igreja de São Cristóvão	Largo do Mosteiro. Rua de São Cristóvão - Rio Tinto
1.7 - Estação dos caminhos de ferro de Rio Tinto	Praça da Estação - Rio Tinto
1.8 - Quinta da Boavista	Rio Tinto
1.9 - Capela de Nossa Senhora da Ponte	Rio Tinto
1.10 - Capela de São Sebastião	Rua de São Sebastião - Rio Tinto
1.11 - Capela de Triana / Igreja do Senhor dos Afitos	Rua de Triana - Rio Tinto
1.12 - Capela do Senhor do Calvário	Rua Pedro Álvares Cabral, Travessa do Senhor do Calvário - Rio Tinto
1.13 - Capela do Senhor dos Afitos	Rebordãos - Rio Tinto
1.14 - Escola primária de Rio Tinto 1	Rua Nova de Santegãos - Rio Tinto
1.15 - Escola primária de Rio Tinto 2	Rua Diogo Cão - Rio Tinto
1.16 - Fábrica têxtil em Rio Tinto	Rua Infante D. Henrique - Cabanas - Rio Tinto
1.17 - Fundição de sinos de Rio Tinto	Rua Dr. Guilherme Cirne - Rio Tinto
1.18 - Igreja paroquial de Corim/Igreja de Santo António	Rua de São Francisco Xavier. Lugar de Corim - Rio Tinto
1.19 - Núcleo rural de Quintiã	Quintiã - Rio Tinto
2.1 - Capela do séc. XVIII (Santo Inácio)	Rua Frei Manuel de Sta Inês - Baguim do Monte
2.2 - Igreja de Baguim do Monte	Rua das Felgueiras - Baguim do Monte
2.3 - Quinta do Paço	Quinta do Paço - Baguim do Monte
3.1 - Igreja paroquial de Fânzeres	Igreja - Fânzeres
3.2 - Casa dos Jorges	Santa Eulália - Fânzeres
3.3 - Quinta com ponte	Alvarinha - Fânzeres
3.4 - Casa de Alvarinha	Alvarinha - Fânzeres
3.5 - Quinta da Igreja	Igreja - Fânzeres
3.6 - Escola primária de Sta Eulália	Rua das Escolas Primárias, Alvarinha - Fânzeres
3.7- Núcleo antigo em Tardinhade	Tardinhade - Fânzeres

142  
Valei

DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
4.1 - Convento das irmãs Franciscanas de Calais	Rua Manuel Ribeiro Almeida - S. Cosme
4.2 - Igreja matriz de S. Cosme e S. Damião	Largo João Paulo II - S. Cosme
4.3 - Escola primária	Rua do Padre Andrade e Silva, Gandra - S. Cosme
4.4 - Quinta da Igreja	Adjacente à igreja do Souto - S. Cosme
4.5 - Edifício e igreja do Monte Crasto	Monte Crasto - S. Cosme
4.6 - Villa Isabel	Rua do Monte Crasto - S. Cosme
4.7 - Edifício urbano	Gaveto da Rua dos Combatentes e Rua 5 de Outubro - S. Cosme
4.8 - Edifício oitocentista/Villa Leopoldina	Largo de Manuel Guedes - S. Cosme
4.9 - Edifício da Câmara Municipal	Praça do Município - S. Cosme
4.10 - Edifício/Casal de Sto António	Rua Adelino Amaro da Costa - S. Cosme
4.11 - Casa em S. André	Rua de S. Miguel - S. Cosme
4.12 - Dispensário da Assistência Nacional aos Tuberculosos de Gondomar	Rua Bento de Jesus Caraça - S. Cosme
4.13 - Sede da Ala Nuno Álvares de Gondomar	Largo de Sto António - S. Cosme
4.14 - Núcleo rural em S. Cosme	Rua Cosme Ferreira Castro - S. Cosme
5.1 - Igreja matriz de S. Pedro da Cova	Rua da Igreja de S. Pedro - S. Pedro da Cova
5.2 - Escola primária de Tardariz	Rua José Martins de Castro - S. Pedro da Cova
5.3 - Núcleo rural em Passal	Lugar do Passal - S. Pedro da Cova
5.4 - Núcleo rural em Outeiro	Lugar do Outeiro - S. Pedro da Cova
5.5 - Núcleo rural em Carvalhal de Além	Lugar de Carvalhal de Além - S. Pedro da Cova
6.1 - Edifício oitocentista	EN 108 - Valbom
6.2 - Edifício oitocentista	A sul do cemitério de Valbom
6.3 - Igreja de Valbom	Igreja - Valbom
6.4 - Capela e cruzeiro da Quinta de N. Sra. do Rosário	Rua de N. Sra. do Rosário - Valbom
6.5 - Edifício da Escola Dramática	Rua da Escola Dramática - Valbom
6.6 - Edifício urbano no lugar da Lagoa	Lagoa/Rua da Capela da Lagoa - Valbom
6.7 - Quinta de Morentães	Morentães - Valbom
6.8 - Cruzeiro da Independência	Rua da Independência - Valbom
6.9 - Núcleo na rua da Aboínha	S. Gemil - Valbom
6.10 - Núcleo no lugar de S. Gemil	S. Gemil - Valbom
6.11 - Núcleo no lugar de S. Miguel	Aldeia de S. Miguel - Valbom



**GIPP, Lda.**

30.AGO 2017

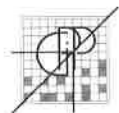


Gestão Integrada de Projetos e Planeamento

1.ª alteração do PDM

143  
P. Cui

DESIGNAÇÃO	LOCALIZAÇÃO
7.1 - Casa da Quinta de Atães/Casa da Quinta da Palmeira	Atães - Jovim
8.1 - Ponte da Foz do Sousa	Foz do Sousa
8.2 - Igreja paroquial de Foz do Sousa / Igreja de São João Batista	Rua da Igreja - Foz do Sousa
9.1 - Casa de Melres/Quinta da Bandeirinha	Rua das Forçadas - Melres
9.2 - Casa Grande de Melres	Melres
10.1 - Tapada do Outeiro	Tapada do Outeiro - Medas
11.1 - Solar da Quinta da Lomba	Lomba
11.2 - Capela de Nossa Senhora do Ó	Lomba
11.3 - Escola primária da Lomba	Rua da Escola - Lomba
11.4 - Igreja paroquial da Lomba / Igreja de Santo António	Rua do Rossio - Lomba



144  
P. 144

## ANEXO IV - CONTEÚDOS PROGRAMÁTICOS DAS UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO (UOPG)

### UOPG 1 - PARQUE DAS SERRAS DO PORTO

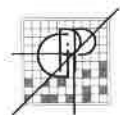
**Objetivos:** Criação de um parque de âmbito metropolitano que constitua o pulmão verde da AMP, englobando a área montanhosa constituída pelas Serras de Sta Justa, Pias, Castiçal, Sta Iria, Flores e Banjas, distribuída pelos concelhos de Gondomar, Valongo e Paredes, face ao importante conjunto de valores naturais, arqueológicos, culturais e patrimoniais existentes e que urge preservar.

**Forma de execução:** Elaboração do projeto do Parque e integração das propostas nos planos diretores municipais dos municípios abrangidos.

### UOPG 2 - S. COSME / UOPG 3 - RIO TINTO

**Objetivos:** Em linha com a orientação do PDM, destacam-se os seguintes objetivos comuns para os territórios urbanos correspondentes a estas UOPG:

- Reforçar as centralidades através da manutenção e reforço dos equipamentos existentes;
- Reforçar a urbanidade através da promoção da articulação e coesão entre as diversas áreas que constituem o tecido urbano;
- Promover a reestruturação e/ou renovação urbana dos tecidos urbanos existentes, melhorando a sua articulação;
- Garantir a disponibilização de áreas verdes de utilização coletiva que, organizadas num sistema *continuum*, sejam estruturantes do território, potenciem a qualificação urbana e ambiental e garantam uma dotação de espaço verde de utilização coletiva por habitante adequada;
- Garantir a melhor integração das áreas edificadas face à paisagem rural dominante, contribuindo assim para a valorização das componentes ambiental, económica, social, estética e simbólica;
- Preservação e valorização da estrutura ecológica urbana e sua articulação com os espaços públicos.
- Definição dos critérios de localização e de inserção urbanística, bem como de dimensionamento dos principais equipamentos de utilização coletiva;
- Estabelecer uma hierarquia da rede viária estruturante, definindo o sistema urbano de circulação do transporte público e privado e de estacionamento;
- Ampliar a rede de infraestruturas básicas, melhorar as já existentes e reequacionar os perfis das principais vias de acesso.

145  
Póvoa

**Parâmetros urbanísticos:** Os que vierem a ser definidos nos respetivos Planos de Urbanização, estabelecendo-se como indicadores de referência os estabelecidos no presente plano.

**Forma de execução:** Plano de Urbanização.

#### **UOPG 4/ UOPG 8/UOPG 12/UOPG 13 – ÁREAS EMPRESARIAIS**

**Objetivos:** Dotação de espaços com condições adequadas ao desenvolvimento de atividades empresariais de valor acrescentado e para a qualificação ambiental e de serviços de apoio à atividade empresarial;

**Parâmetros urbanísticos:** Os definidos para a categoria de espaço abrangida e indicados no artigo 59.º;

**Forma de execução:** Operações urbanísticas enquadradas em Plano de Pormenor ou Unidade de Execução, nas áreas integradas em solo urbanizável.

#### **UOPG 5/ UOPG 6/UOPG 9/ UOPG 10/UOPG 11– CENTRALIDADES**

**Objetivos:** Consolidação do território abrangido, através de ações de transformação integradas e baseadas no incremento de uma imagem de modernidade, no reforço do setor terciário e dos equipamentos, na eliminação das dissonâncias e estrangulamentos urbanos e na produção de espaços verdes de utilização coletiva sendo que, na UOPG 11, devem ainda ser disponibilizados terrenos para as novas instalações dos paços do concelho e do palácio de justiça;

**Parâmetros urbanísticos:** Os definidos para as categorias de espaço abrangidas;

**Forma de execução:** Operações urbanísticas enquadradas em Plano de Pormenor ou Unidades de Execução, nas áreas integradas em solo urbanizável.

#### **UOPG 7 – ESTIVADA**

**Objetivos:** Disponibilização solos para urbanização com caráter predominantemente habitacional, devidamente articulados com a envolvente e onde os espaços de utilização coletiva a prever promoverão a continuidade e a salvaguarda das áreas de drenagem natural e de maior sensibilidade ambiental.

**Parâmetros urbanísticos:**

- a) Altura da fachada não superior a 9 metros;
- b) Iu máximo de 0,8.



146  
P. Cui

**Forma de execução:** A execução realiza-se no âmbito de operações urbanísticas enquadradas por unidades de execução ou operações de reparcelamento urbano sendo que, nas parcelas com perigosidade de incêndio alta ou muito alta, as obras de edificação ficam condicionadas à prévia eliminação dessa circunstância.

#### **UOPG 14 – QUINTAS DA AZENHA E DA VARZIELA**

**Objetivos:** Requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção e a promoção e reconversão como espaço de vocação turística, numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades dos recursos existentes, tal como estabelece o Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever.

**Parâmetros urbanísticos:** índice de utilização máximo de 0,20 e altura de fachada máxima de 11 metros, aplicados aos espaços de ocupação turística;

**Forma de execução:** Plano de Pormenor.