

**MUNICÍPIO DE SILVES****Aviso n.º 12234/2010**

Para cumprimento da alínea b) do n.º 1 do artigo 37 da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro, torna-se público que, por meu despacho datado de 7 de Maio de 2010, foram celebrados contratos de trabalho em funções públicas, por tempo indeterminado, com início a 10 de Maio de dois mil e dez, com os seguintes trabalhadores:

Fábio Igor da Cunha Gomes Faria, para o exercício de funções de Auxiliar Técnico de Manutenção, a posicionar na 5.ª posição nível 5, com a remuneração base de 683.13€ da tabela remuneratória única;

Marco Filipe dos Santos Mateus, para o exercício de funções de Auxiliar Técnico de Manutenção, a posicionar na 5.ª posição nível 5, com a remuneração base de 683.13€ da tabela remuneratória única;

Paços do Município de Silves, 24 de Maio de 2010 — A Presidente da Câmara, *Dra. Maria Isabel Fernandes da Silva Soares*.

303319367

**MUNICÍPIO DE VALENÇA****Aviso (extracto) n.º 12235/2010****Deliberação de aprovação da revisão do PDM de Valença**

Dr. Jorge Salgueiro Mendes, Presidente da Câmara Municipal de Valença: faz público, nos termos do artigo 81.º, n.º 2, e artigo 148.º, n.º 4, alínea d), ambos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que, mediante proposta desta Câmara Municipal formulada por deliberação tomada em sua reunião de 21 de Abril findo, a Assembleia Municipal deste concelho, em sua sessão de 29 do mesmo mês de Abril, aprovou a proposta de Revisão do Plano Director Municipal de Valença, composta pelo regulamento, planta de ordenamento e planta de condicionantes, anexos ao presente aviso e que dele fazem parte integrante. Para constar e surtir os devidos efeitos se publica o presente aviso e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares do costume, publicado no *Diário da República* e nos jornais locais.

Paços do Município de Valença, 17 de Maio de 2010. — O Presidente da Câmara, *Jorge Salgueiro Mendes*.

**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito Territorial**

1 — O presente Regulamento, a Planta de Ordenamento, a Planta de Condicionantes e Plantas de Condicionantes anexas estabelecem os regimes, as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, no âmbito do Plano Director Municipal de Valença, a seguir designado como PDMV.

2 — As disposições contidas, no presente regulamento, aplicam-se ao território cujos limites estão expressos na Planta de Ordenamento, Planta de Condicionantes e Plantas Condicionantes anexas que constitui a totalidade da área de intervenção do PDMV e que abrange a globalidade do concelho de Valença.

**Artigo 2.º****Âmbito de Aplicação**

Sem prejuízo do estabelecido na legislação em vigor, regem-se pelo disposto no Regulamento, Planta de Ordenamento, Planta de Condicionantes e Plantas Condicionantes anexas do presente plano, todas as acções com efeito no uso do solo e subsolo, bem como o licenciamento, autorização e comunicação prévia de todas as operações urbanísticas, designadamente operações de loteamento, destaque de parcelas, obras de urbanização, construção, ampliação, reconstrução, alteração e demolição, demolição, alterações de uso e trabalhos de remodelação de terrenos.

**Artigo 3.º****Objectivos e Estratégia**

1 — O presente Regulamento tem como objectivo estabelecer as principais regras que devem obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo PDMV.

2 — Apoiar o desenvolvimento económico, social e cultural do Concelho para uma utilização racional dos recursos do território com vista à melhoria da qualidade de vida das populações.

3 — Promover uma gestão de recursos do território que proteja os seus valores, compatibilizando-os com a ocupação, uso e transformação do solo pretendida.

**Artigo 4.º****Composição do Plano**

1 — Compõem o PDMV os seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Ordenamento à escala 1/10.000;
- c) Planta de Condicionantes à escala 1/10.000.
- d) Anexos à Planta de Condicionantes, que dela fazem parte integrante:
  - i) Planta de risco de Incêndio à escala 1/25.000;
  - ii) Planta das áreas Percorridas por Incêndios à escala 1/25.000;

2 — O PDMV é ainda acompanhado por:

- a) Estudos de Caracterização do Território Municipal;
- b) Relatório Fundamentando as Soluções Adoptadas;
- c) Relatório Ambiental;
- d) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- e) Planta de enquadramento regional;
- f) Planta da situação existente;
- g) Planta da estrutura ecológica municipal;
- h) Planta das Intervenções Estratégicas;
- i) Planta do Zonamento Acústico;
- j) Planta dos Recursos Geológicos;
- k) Estudos e Plantas dos Recursos Agrícolas e Florestais:

- i) Estudos que fundamentam a delimitação da RAN;
- ii) Emparcelamento;
- iii) Regime Florestal;
- iv) Plano de Defesa da Floresta Contra Incêndios;
- v) Planta das Áreas Percorridas por Incêndios.

l) Plantas e Estudos referentes aos Recursos Ecológicos:

- i) Estudos que fundamentam a delimitação da REN;
- ii) Plano Sectorial da “Rede Natura 2000” e os Planos Directores Municipais no Vale do Minho.

- m) Estudos e Plantas do Património;
- n) Estudos e Plantas de Análise e Programação de Equipamentos;
- o) Estudos e Plantas de Caracterização das Infra-Estruturas:

- i) Rede de Abastecimento de Águas;
- ii) Rede de Drenagem de Águas Residuais;
- iii) Rede Eléctrica;
- iv) Gasoduto;
- v) Rede Rodoviária;
- vi) Rede Ferroviária;
- vii) Aeródromos;
- viii) Marcos Geodésicos;
- ix) Parque Eólico.

p) Planta com identificação das Actividades Perigosas: Localização de Estabelecimentos com Produtos Explosivos;

- q) Carta do Ruído;
- r) Planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- s) Participações recebidas em sede de discussão pública e Relatório de Ponderação das Participações.

**Artigo 5.º****Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

1 — Encontra-se em vigor o seguinte plano municipal, que se rege pela respectiva normativa específica publicada no *Diário da República*:

a) Plano de Pormenor da Zona Industrial e de Armazenagem de Gandra, publicado no *Diário da República* através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 15/2004, de 1 de Março;

2 — Encontram-se ainda em vigor os seguintes planos sectoriais, cujas orientações e regras foram acolhidas no âmbito do plano e que se regem pela respectiva normativa específica publicada no *Diário da República*:

a) Plano Sectorial da Rede Natura 2000, adiante designado por PSRN 2000, publicado no *Diário da República* através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de Julho.

b) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Minho, adiante designado por PROFAM, publicado no *Diário da República* através do Decreto Regulamentar n.º 16/2007 de 28 de Março.

c) Plano de Bacia Hidrográfica do Minho publicado no *Diário da República* através de Decreto Regulamentar n.º 17/2001 de 5 de Dezembro.

#### Artigo 6.º

##### Conceitos

Para os efeitos da aplicação do presente regulamento, entende-se por:

**Alinhamento** — Linha que em planta separa a via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos existentes.

**Anexo** — Qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal de que são exemplos as garagens e arrumos.

**Área Bruta de Construção** — Valor expresso em m<sup>2</sup>, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas, terraços, varandas, alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

**Área de Cedência** — Área que deve ser cedida ao Domínio Público, e destinada à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infra-estruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização colectiva e a estacionamento.

**Área de Implantação da Construção** — Valor expresso em m<sup>2</sup>, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.

**Cércea** — Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

**Lote** — Área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.

**Número de Pisos** — Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com excepção dos sótãos e caves sem frentes livres.

**Parcela** — Área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.

**Profundidade** — Dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardo de um edifício.

**Reconstrução** — Obras de construção subsequentes à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cércea e do número de pisos.

## CAPÍTULO II

### Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública

#### Artigo 7.º

##### Identificação

1 — Regem-se pelo disposto no presente capítulo e legislação aplicável as servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos seguidamente identificadas:

a) Recursos Naturais:

i) Recursos Hídricos:

Margens e Zonas Inundáveis;

Domínio Hídrico;

Captações de Águas Subterrâneas para Abastecimento Público.

ii) Recursos Geológicos:

Zona Alargada de Protecção de Água Mineral Natural;  
Massas Minerais (Pedreiras).

iii) Recursos Agrícolas e Florestais:

Reserva Agrícola Nacional;

Regime Florestal Parcial;

Risco de Incêndio;

Áreas Percorridas por Incêndios.

iv) Recursos Ecológicos:

Reserva Ecológica Nacional;

Rede Natura 2000 — Sítio de Importância Comunitária (SIC) — Rio Minho — PTCON0019;

Rede Natura 2000 — Zona de Protecção Especial (ZPE) — Estuário do Rio Minho e Coura — PTZPE 0001.

b) Património:

i) Monumento Nacional:

Fortificações da Praça de Valença do Minho;

Igreja de São Fins de Friestas;

Pelourinho de Valença.

ii) Imóvel de Interesse Público:

Igreja do Salvador de Ganfei, Claustro e Elementos Arquitectónicos existentes na cerca;

Pelourinho da Telheira;

Portal da Quinta do Crasto ou Ponte do Manco;

Ponte Velha;

Gravuras abertas numa laje situada em face de Taião a Sudoeste do Monte de Fortes.

iii) Imóvel em Vias de Classificação:

Pousada de S. Teotónio;

Gravuras Rupestres da Tapada de Ozão;

Conjunto da Igreja e Convento de N. Sr.ª do Mosteiro.

iv) Edifícios Públicos e outras construções de interesse público:

Edifícios dos CTT de Valença;

Edifício da Caixa Geral de Depósitos;

v) Zonas de Protecção:

Zona de Protecção de 50 metros;

Zona Non-aedificandi;

Zona Especial de Protecção da Praça Forte de Valença do Minho;

Zona de Protecção dos Edifícios dos CTT de Valença e Caixa Geral de Depósitos, Crédito e Previdência de Valença do Minho.

c) Equipamentos:

i) Edifício Escolar.

d) Infra-Estruturas:

i) Abastecimento de Água:

Reservatório.

ii) Drenagem de Águas Residuais:

ETAR — Estação de Tratamento de Águas Residuais;

Estação Elevatória.

iii) Aqueduto Público Subterrâneo;

iv) Rede Eléctrica de Média Tensão e Corredores de Protecção;

v) Rede Eléctrica de Alta Tensão e Corredores de Protecção;

vi) Gasoduto.

e) Rede Rodoviária Nacional:

i) Itinerário Principal: IP1 e A3/IP1;

ii) Estradas Nacionais: EN(M) 13, EN101, EN201.

f) Rede Ferroviária:

i) Caminho-de-ferro.

g) Marcos Geodésicos:

i) Marcos Geodésicos.

h) Actividades Perigosas:

i) Produtos Explosivos — Existentes;

ii) Produtos Explosivos — Propostos.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior estão delimitadas:

a) Na Planta de Condicionantes, à escala 1/10 000;

b) Em Plantas Anexas à Planta de Condicionantes e sujeitas a actualizações periódicas:

i) Planta de Risco de Incêndio

ii) Planta das Áreas Percorridas por Incêndios

3 — As servidões administrativas, nos corredores viários aplica-se a legislação rodoviária, designadamente a Lei n.º 2037, de 19 de Agosto de 1949, conjugado com os Decretos — Lei n.º 13/71 de 23 de Janeiro, para a rede a desclassificar e municipalizar, o Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro, para a rede nacional, e o Decreto-Lei n.º 234/2001, de 28 de Agosto

e o Decreto-Lei n.º 294/97, de 24 de Outubro, para a rede concessionada e deve ser observado o disposto nos Decretos — Lei n.º 9/2007 de 17 de Janeiro e 259/2002, de 23 de Novembro, relativamente ao Regulamento Geral do Ruído.

#### Artigo 8.º

##### Regime

Às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no artigo anterior, aplicam-se os respectivos regimes legais em vigor.

### CAPÍTULO III

#### Uso do solo

#### Artigo 9.º

##### Classificação dos Solos

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, e de acordo com o delimitado na Planta de Ordenamento, a classificação do solo, para a determinação do destino básico dos terrenos, assenta na distinção e consideração de solo rural e de solo urbano. A qualificação do Solo compreende as seguintes categorias:

##### 1 — Solo Rural:

a) Espaço Agrícola:

i) Espaço Agrícola em RAN;

ii) Espaço Agrícola Complementar.

b) Espaço Florestal:

i) Espaço Florestal de Produção;

ii) Espaço Florestal de Protecção e Conservação.

c) Indústria Extractiva:

i) Espaço de Indústria Extractiva.

d) Espaço Natural:

i) Florestas e Matagais Naturais;

ii) Matos e Vegetação Pioneira;

iii) Rios.

e) Equipamentos:

i) Espaço de Equipamento em Solo Rural.

##### 2 — Solo Urbano:

a) Solo Urbanizado:

i) Espaço Predominantemente de Utilização Residencial, Comércio e Serviços:

Espaço de Memória e Cultura — Praça Forte de Valença;

Espaço Predominantemente Multifamiliar de Média Densidade;

Espaço Predominantemente Multifamiliar de Baixa Densidade;

Espaço Predominantemente Unifamiliar.

ii) Indústria, Armazenagem e Serviços:

Espaço Industrial, de Armazenagem e Serviços.

iii) Equipamentos:

Espaço de Equipamento em Solo Urbano.

iv) Estrutura Ecológica em Solo Urbano:

Estrutura Verde Urbana.

b) Solo de Urbanização Programada:

i) Espaço Predominantemente de Utilização Residencial, Comércio e Serviços:

Espaço Predominantemente Unifamiliar.

ii) Indústria, Armazém, Serviços e Logística:

Espaço Industrial de Armazenagem, Serviços e Logística.

c) Espaços Canais e de Infra-estruturas:

i) Espaços Canais:

Alta Velocidade;

Variante Nascente de Valença (Proposta);

Acessos Locais a criar /qualificar.

ii) Infra-estruturas:

Parque de Sucata;

Parque Eólico;

Aeródromo;

ETAR.

d) Unidades Operativas de Planeamento e Gestão:

i) Plano de Urbanização da Área Central da Vila de Valença.

e) Plano Municipal de Ordenamento do Território em Vigor:

i) Plano de Urbanização da Área Central da Vila de Valença.

### SECÇÃO III.1

#### Estrutura Ecológica Municipal

#### Artigo 10.º

##### Âmbito Territorial

A Estrutura Ecológica Municipal encontra-se cartograficamente representada na Planta temática da Estrutura Ecológica Municipal, à Escala 1/25 000.

#### Artigo 11.º

##### Composição e Delimitação

1 — A estrutura ecológica municipal tem como objectivo a preservação e a promoção dos valores ecológicos e ambientais do território concelhio, assegurando a defesa e a valorização dos elementos patrimoniais e paisagísticos relevantes, a protecção das zonas de maior sensibilidade biofísica e a promoção dos sistemas de lazer e recreio.

2 — Estão integrados na estrutura ecológica municipal, um conjunto de valores naturais e culturais fundamentais ao equilíbrio ecológico do território e à qualidade de vida das populações bem como, a definição de regulamentação específica que oriente a ocupação e transformação das áreas abrangidas por esta estrutura.

a) Rede Urbana, compreende um conjunto de valores e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental dos espaços enquadraáveis no tecido urbano da sede do Concelho e, que deverão ser objecto de qualificação e arranjos paisagísticos, com o objectivo de se criarem condições atractivas para usos relacionados com a cultura, desporto e lazer;

b) Valores Patrimoniais, de conjunto, como a Praça — Forte de Valença e Valores Patrimoniais isolados de interesse arquitectónico e arqueológico, que se subordinam ao disposto para essa subcategoria no presente regulamento;

c) Unidades de Paisagem, conjunto de áreas com interesse urbanístico e arquitectónico que contribuem para a valorização da imagem concelhia, pelo que devem de ser protegidas e promovidas;

d) Espaço de Recreio, Lazer e Culto constituído por áreas de equipamentos em solo rural, existentes ou propostos, subordinando-se ao disposto para essa subcategoria no presente regulamento;

e) Pesca Desportiva ao longo do Rio Manco, a qual se deve promover o respeito e a preservação deste espaço natural;

f) Percursos amigáveis, definidos pelas Eco-pistas (existente e proposta), pelos Caminhos de Santiago, pelas Rotas do Românico e dos Relógios, pelos Trilhos Pedestres e pela área da Reserva Geológica do Alto dos Teares, que constituem no seu conjunto percursos de elevada qualidade cénica, ecológica, ambiental e cultural, nos quais se deve promover o respeito e a preservação enquanto espaços naturais e culturais;

3 — Sem prejuízo de qualquer solicitação para esta categoria de espaço deverá observar a legislação para os respectivos regimes legais em vigor, aquando sobrepostos a estes.

### SECÇÃO III.2

#### Património

#### Artigo 12.º

##### Património

1 — O PDMV identifica este Património em cartografia específica discriminando-o em Património Classificado e em Vias de Classificação e Património Inventariado;

2 — Nas intervenções em Património classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção deve ser observada a legislação em vigor.

3 — Nas intervenções em Património Inventariado, não é permitida a demolição de edifícios, elementos ou quaisquer outras construções, devendo as intervenções ser no sentido da sua recuperação e valorização.

4 — A Câmara Municipal pode indeferir intervenções nestes elementos e ou edifícios, sempre que tais acções possam diminuir ou prejudicar o seu valor patrimonial, nomeadamente no que se refere a alterações arquitectónicas e construtivas ou alterações volumétricas.

5 — Os projectos de licenciamentos ou de operações urbanísticas, que incidam sobre áreas correspondentes às do inventário do património (remessivo para a respectiva carta do património), deverão ser condicionados à apreciação da tutela para emissão de parecer.

6 — Para além das disposições apresentadas nos números anteriores do regulamento, deverão ser estabelecidos procedimentos específicos de salvaguarda arqueológica no âmbito dos instrumentos de gestão territorial (planos de pormenor e planos de urbanização), de acordo com a lei vigente;

7 — Todas as ocorrências fortuitas de achados arqueológicos, terão de ser, nos termos da lei, comunicados às entidades municipais e estaduais responsáveis pelo património cultural ou à autoridade policial.

8 — Quando necessária a execução de infra-estruturas da competência da câmara municipal ou da administração central que tragam implicações sobre o património concelhio, identificado na carta do património, deverá ser promovida a sua salvaguarda e valorização de forma integrada e equilibrada.

## CAPÍTULO IV

### Qualificação do solo rural

#### SECÇÃO IV.1

##### Disposições Gerais

###### Artigo 13.º

###### Caracterização

1 — O Solo rural é constituído pelos espaços aos quais se reconhece vocação para as actividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, para actividades de protecção e conservação, para actividades de recreio e lazer, e para a instalação de infra-estruturas que pela sua especificidade não lhe confirmam o estatuto de solo urbano.

2 — No solo rural são passíveis os empreendimentos turísticos, equipamentos e infra-estruturas de índole turística e espaços para o desenvolvimento de actividades desportivas que deverão ser objecto de um projecto específico que respeite os parâmetros constantes na legislação aplicável, desde que salvaguardadas todas as condicionantes, designadamente a RAN, REN, Regime Florestal Parcial e Rede Natura 2000.

###### Artigo 14.º

###### Edificação em zonas de elevado risco de incêndios

A construção de edificações para habitação, comércio, serviços, indústria e empreendimentos turísticos é condicionada nos termos da legislação em vigor e interdita nos terrenos classificados nos Planos Municipais de Defesa da Floresta contra Incêndios com risco de incêndio elevado ou muito elevado, sem prejuízo das infra-estruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios.

###### Artigo 15.º

###### Emparcelamento

1 — A área sujeita a emparcelamento rural encontra-se em solo sob o regime da RAN e da REN e Rede Natura 2000 pelo que as condições de utilização e construção devem obedecer à lei em vigor.

2 — Sem prejuízo do definido pela legislação referida no ponto anterior, são, cumulativamente, condições de utilização e construção:

a) A Área de Implantação da Construção será sempre inferior a 10% da área total da parcela, sendo que a área afecta a habitação não pode ultrapassar os 200 m<sup>2</sup>;

b) A cerca máxima admitida é 4 metros e excepcionalmente, por condições específicas de armazenagem ou processo tecnológicos de 7 metros;

c) Não é permitida a construção para habitação própria, exceptuando habitações para fixação em regime de residência habitual dos agricultores em explorações agrícolas viáveis, desde que não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos na RAN;

d) Qualquer intervenção nesta área deverá recolher o parecer da entidade competente.

#### SECÇÃO IV.2

##### Estrutura Ecológica em Meio Rural

###### Artigo 16.º

###### Caracterização

A Estrutura Ecológica em Meio Rural compreende o conjunto de áreas, valores e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental dos espaços enquadráveis em solo rural, integrando as áreas delimitadas no âmbito da Rede Natura 2000, da RAN, da REN e do Regime Florestal Parcial, e os espaços complementares, por forma a valorizar as suas potencialidades biofísicas de forma a constituir uma rede que assegure o equilíbrio ecológico do concelho.

###### Artigo 17.º

###### Composição e Delimitação

1 — A Estrutura Ecológica em Meio Rural, compreende as áreas delimitadas na Planta da Estrutura Ecológica Municipal, e enquadráveis em Solo Rural na Planta de Ordenamento, é composta pelas áreas integradas em:

- a) Espaço Agrícola;
- b) Espaço Florestal;
- c) Espaço Natural;
- d) Espaços de Equipamento em Meio Rural (de recreio, lazer e culto).

2 — Integra ainda os percursos dos caminhos de Santiago e a ecopista no seu traçado actual e partes do traçado proposto.

#### SECÇÃO IV.3

##### Espaço Agrícola

###### SUBSECÇÃO IV.3.1

###### Disposições Comuns

###### Artigo 18.º

###### Caracterização e Identificação das subcategorias

1 — Constituem espaços agrícolas as áreas onde predomina o uso agrícola, destinadas à actividade agrícola ou que possam vir a adquiri-la. A utilização predominante é destinada a usos agrícolas, admitindo funções de enquadramento a outros usos compatíveis, como silvo-pastorícia, caça, pesca, recreio e estética da paisagem.

2 — Os espaços agrícolas compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Espaço Agrícola em Reserva Agrícola Nacional;
- b) Espaço Agrícola Complementar.

###### Artigo 19.º

###### Usos e Edificabilidade

1 — A utilização predominante é destinada a usos agrícolas, admitindo funções de enquadramento a outros usos compatíveis, como silvo-pastorícia, caça, pesca, recreio e estética da paisagem.

2 — É admitida a edificabilidade nas situações previstas para cada subcategoria.

###### SUBSECÇÃO IV.3.2

##### Espaço Agrícola em Reserva Agrícola Nacional

###### Artigo 20.º

###### Caracterização

O Espaço Agrícola em Reserva Agrícola Nacional é constituído pelo conjunto das áreas que, em virtude das suas características morfológicas, climáticas e sociais, maiores potencialidades apresentam para a produção agrícola, e que se encontram submetidas ao regime da Reserva Agrícola Nacional.

###### Artigo 21.º

###### Usos

Sem prejuízo da aplicação do regime em vigor, são admitidos usos de fruição do espaço e da paisagem compatíveis com as actividades

agrícolas e de protecção das áreas naturais, nomeadamente, actividades de recreio e lazer, caça e pesca.

#### Artigo 22.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Qualquer solicitação para esta categoria de espaço deverá observar a legislação em vigor para a Reserva Agrícola Nacional e adicionalmente terão de ser observados os parâmetros estabelecidos no artigo 25.º

2 — Quando as solicitações se integrem na REN ou Rede Natura 2000, terão que observar a legislação em vigor para estes regimes.

#### SUBSECÇÃO IV.3.3

##### Espaço Agrícola Complementar

#### Artigo 23.º

##### Caracterização

O Espaço Agrícola Complementar é constituído por áreas cujas características do solo, não sendo as mais favoráveis para a prática agrícola, apresentam predominantemente o uso agrícola, em sistemas de complementaridade com outras funções silvo-pastoris, agro-florestais e de enquadramento, e ou áreas que se encontram simultaneamente submetidas ao regime da REN e Rede Natura 2000.

#### Artigo 24.º

##### Usos

1 — O Espaço Agrícola Complementar é preferencialmente destinado a actividades agrícolas, agro-florestais, e pastoris, admitindo-se excepcionalmente outros usos, designadamente: habitacionais, de comércio e serviços, industriais, turísticos, de equipamentos e infraestruturas, e pecuários.

2 — Qualquer solicitação para esta categoria de espaço deverá observar a legislação em vigor para os regimes da REN e da Rede Natura 2000.

#### Artigo 25.º

##### Regime de Edificabilidade

Sem prejuízo do referido nos artigos 23.º e 24.º, é permitida a ocupação com construções, desde que a parcela possua acesso a partir de via pública servida das infra-estruturas básicas, nas disposições seguintes:

1 — Se destinem a habitação unifamiliar ou anexos e instalações complementares de apoio à actividade agro-florestal, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:

- a) Área da parcela não inferior a 3000 m<sup>2</sup>;
- b) Área total de implantação inferior a 10% da área total da parcela;
- c) Altura não superior a dois pisos (rés-do-chão +1);
- d) Afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas de 5 metros e ao limite tardoz de 6 metros;
- e) Alinhamento cumprindo o disposto do artigo 47.º do presente regulamento.

2 — Se destinem a habitação unifamiliar de iniciativa municipal, empreendimentos turísticos, infra-estruturas e equipamentos colectivos de interesse municipal, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:

- a) Área da parcela não inferior a 3000 m<sup>2</sup>;
- b) Área total de implantação inferior a 40% da área total da parcela;
- c) Altura não superior a dois pisos (rés-do-chão +1);
- d) Afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas de 5 metros e ao limite tardoz de 6 metros;
- e) Alinhamento cumprindo o disposto do artigo 47.º do presente regulamento.

3 — Se destinem a unidades industriais isoladas com programas especiais, não enquadráveis nos Espaços Urbanos e Industriais, desde que demonstrado caso a caso, o seu interesse para a economia do concelho e reconhecido pela Assembleia Municipal, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:

- a) Área da parcela não inferior a 3000 m<sup>2</sup>;
- b) Área total de implantação inferior a 40% da área total da parcela;
- c) Cércia não superior a 7 metros, excepto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
- d) Afastamentos mínimos de 10 metros entre a construção e os limites laterais e tardoz;
- e) Afastamento mínimo de 10 metros da construção à frente da parcela, desde que não contrarie a legislação em vigor;

f) Não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, do ruído, da poluição ambiental e da salubridade.

4 — Se destinem a construções de carácter agro-pecuário, nomeadamente para exploração avícola, cunícola, suínica e bovinica e de carácter industriais que visem o aproveitamento ou valorização dos recursos agrícolas, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:

- a) Área da parcela não inferior a 3000 m<sup>2</sup>;
- b) Área total de implantação inferior a 10% da área total da parcela;
- c) Cércia inferior a 7 metros;
- d) Afastamentos mínimos de 10 metros entre a construção e os limites da parcela, sem prejuízo de outros afastamentos legais ou previstos em regulamento municipal.
- e) Não afectem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, do ruído, da poluição ambiental e da salubridade.

#### Artigo 26.º

##### Vias e Infra-estruturas

1 — Toda e qualquer cedência de terrenos para a abertura de novas vias ou alargamento e rectificação das existentes, não é constitutiva de direitos de construção.

2 — A impossibilidade ou a inconveniência da execução, neste Espaço, de soluções individuais para as infra-estruturas poderá ser motivo da inviabilização da construção.

3 — A execução de todas as infra-estruturas próprias e necessárias à construção neste espaço fica a cargo dos interessados.

#### SECÇÃO IV.4

##### Espaço Florestal

#### Artigo 27.º

##### Caracterização e Identificação das subcategorias

1 — Constituem espaços florestais as áreas de aptidão florestal, revestidas ou não com espécies arbustivas e arbóreas, de manifesta importância para o equilíbrio ambiental e paisagístico, quer se destinem ou não à produção florestal, as áreas com uso silvo-pastoril e os terrenos incultos de longa duração. A identificação das áreas de povoamentos florestais, a classificação das respectivas manchas, as medidas preventivas contra incêndios e as normas de gestão destes espaços são as constantes do Plano Municipal de Floresta Contra Incêndios e do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Minho, a seguir designados, respectivamente, como PMDFCI e PROFAM e que fazem parte integrante deste Plano Director Municipal.

2 — Os espaços florestais compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Espaço Florestal de Produção
- b) Espaço Florestal de Protecção e Conservação

#### SUBSECÇÃO IV.4.1.

##### Espaço Florestal de Produção

#### Artigo 28.º

##### Caracterização

O Espaço Florestal de Produção é constituído por áreas do espaço florestal destinadas preferencialmente ao desenvolvimento de processos produtivos.

#### Artigo 29.º

##### Usos

O uso preferencial é o uso florestal, admitindo funções de enquadramento a outros usos, como silvo-pastorícia, agricultura de montanha, caça, pesca, recreio e estética da paisagem, no quadro da regulamentação da REN, RAN e Regime Florestal Parcial, quando aplicáveis, sem prejuízo do disposto no PROFAM e PMDFCI. São ainda admitidos usos habitacionais, de comércio e serviços, industriais, turísticos, de equipamentos e infraestruturas, e pecuários.

#### Artigo 30.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação em vigor aplicável, nomeadamente relativa à edificação em espaço florestal e rural, no

Espaço Florestal de Produção poderão ser excepcionalmente admitidas as seguintes intervenções:

a) Reconstrução para habitação ou turismo, de construções existentes, ou ampliação até ao máximo de 200m<sup>2</sup> de área bruta de construção, incluindo anexos;

b) Instalações de apoio às actividades florestais da exploração, desde que justificadas, cumprindo cumulativamente os seguintes parâmetros:

i) Dimensão mínima da parcela 15 000 m<sup>2</sup>;

ii) Cércea máxima da construção de 4,5 m;

iii) Área máxima de construção de 150 m<sup>2</sup>;

iv) Índice máximo de implantação de 0,03;

v) Afastamento mínimo ao limite da parcela conforme legislação em vigor.

c) Construção de habitação unifamiliar, cumprindo cumulativamente os seguintes parâmetros:

i) Área mínima da parcela não inferior a 15.000 m<sup>2</sup>;

ii) Altura máxima da construção de dois pisos;

iii) Área máxima de construção de 300 m<sup>2</sup>;

iv) Afastamento mínimo ao limite da parcela conforme legislação em vigor.

d) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e bebidas e unidades de turismo no espaço rural, cumprindo cumulativamente os seguintes parâmetros:

i) Área mínima da parcela não inferior a 20.000 m<sup>2</sup>;

ii) Altura máxima da construção de dois pisos;

iii) Índice máximo de construção de 0,10;

iv) Afastamento mínimo ao limite da parcela conforme legislação em vigor.

e) Equipamentos colectivos, instalações e infra-estruturas de interesse municipal, cumprindo os seguintes parâmetros;

i) Índice máximo de implantação de 0,10.

2 — Sempre que este espaço seja cumulativo com a área afecta aos regimes da REN, da RAN, do Regime Florestal e da Rede Natura 2000, qualquer solicitação deverá observar a respectiva legislação em vigor e adoptar as correspondentes orientações de gestão.

#### Artigo 31.º

##### Vias e Infraestruturas

São aplicáveis, com as devidas adaptações, as disposições do artigo 26.º e dos regimes da RAN, REN e do Regime Florestal Parcial.

#### SUBSECÇÃO IV.4.2

##### Espaço Florestal de Protecção e Conservação

#### Artigo 32.º

##### Caracterização

O Espaço Florestal de Protecção e Conservação é constituído por áreas cuja função de protecção dos solos, da rede hidrográfica e da biodiversidade se sobrepõe às funções de produção florestal.

#### Artigo 33.º

##### Usos

O uso preferencial é o florestal, submetido às funções de protecção e conservação dos ecossistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das actividades económicas. Admite-se funções de enquadramento a outros usos, como silvo-pastorícia, agricultura de montanha, caça, pesca, recreio e estética da paisagem, no quadro da regulamentação da REN, RAN e Regime Florestal Parcial, quando aplicáveis, sem prejuízo do disposto no PROFAM e PMDFCI.

#### Artigo 34.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Qualquer solicitação para esta categoria de espaço deverá observar a legislação em vigor para os regimes da REN, da RAN, do Regime Florestal Parcial e Rede Natura 2000, sendo áreas onde é proibida a construção de habitação.

2 — É permitida a instalação de Infra-estruturas de interesse municipal, como tal reconhecidas pela Assembleia Municipal.

#### SECÇÃO IV.5

##### Indústria Extractiva

#### Artigo 35.º

##### Caracterização e Regime

1 — Constituem estes espaços as áreas afectas ou destinadas à exploração de massas minerais (pedreiras) e delimitadas na Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes, aplicando-se para efeitos de minimização do impacto e medidas de recuperação ambiental a legislação em vigor.

2 — É interdita a abertura de novas áreas de exploração de massas mineiras (pedreiras), para além das actualmente delimitadas na Planta de Ordenamento, conforme o número anterior.

3 — Quando cesse a exploração da actividade, dever-se-á promover a execução de medidas de segurança e de recuperação ambiental e paisagística adequadas, de acordo com a legislação em vigor.

4 — A recuperação destes espaços deverá ir de encontro ao uso dominante da envolvente.

#### SECÇÃO IV.6

##### Rede Natura 2000

#### Artigo 36.º

##### Rede Natura 2000

1 — No Concelho de Valença existem áreas que se integram em áreas classificadas no âmbito da Rede Natura 2000, nomeadamente o Sítio de Importância Comunitária (SIC) “Rio Minho” (PTCON0019) e a Zona de Protecção Especial (ZPE) “Estuários do Rio Minho e Coura” (PTZPE0001).

2 — Na área de Rede Natura 2000 de Valença encontram-se incluídos treze habitats, dos quais dois são considerados prioritários, seis espécies de aves e nove outras espécies de fauna e flora.

3 — A gestão do Sítio RN2000 e da Zona de Protecção Especial deverá ser baseada, para além dos elementos fundamentais do Plano, na Carta de Habitats e Valores Naturais, Fichas de Caracterização e Orientações de Gestão para o Sítio, bem como suportada por planos de Gestão que venham a ser elaborados.

#### Artigo 37.º

##### Espaço Natural

1 — O Espaço Natural é constituído por uma área de estrutura linear dominada pelo Rio Minho, com uma reentrância na Ribeira da Veiga de Mira, em que se privilegia a protecção, conservação, gestão racional, e capacidade de renovação dos recursos naturais e a salvaguarda dos valores naturais paisagísticos.

2 — Tem como objectivo principal a protecção dos espaços naturais e de paisagem, a preservação e ou requalificação das respectivas características ecológicas, assim como dos seus valores de fauna e flora, contra as formas de degradação dos recursos naturais que ponham em causa a manutenção do equilíbrio ecológico, sendo prioritária a implementação das medidas necessárias para manter ou restabelecer os habitats naturais e as populações de espécies da flora e fauna selvagens num estado favorável.

#### Artigo 38.º

##### Unidades de Conservação

1 — As Unidades de Conservação são constituídas por habitats que pelas suas características foram agrupados de forma a preconizar uma gestão integrada e eficaz do território:

a) Unidade de Conservação Rios constituída pelos mosaicos de habitats Rios Colinos, Grandes Rios e Margens rochosas.

b) Unidade de Conservação Matos e Vegetação Pioneira constituída pelos mosaicos de habitats Matos Colinos Xisto e Matos colinos Granito;

c) Unidade de Conservação de Habitat Florestas e Matagais Naturais constituída pelos mosaicos de habitats Mosaico Serial Colino, Bosques Mistos, Bosques Lourçal, Bosques Palustres, Bosques palustres Lagoas e Bosques de Carvalhos.

2 — Com o objectivo de manter e ou promover a conservação dos valores naturais de interesse comunitário, são ainda de promover, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, as seguintes acções, actividades e usos do solo:

a) Na Unidade de Conservação Rios, manter e recuperar habitats contíguos;

- b) Nas Unidades de Conservação Florestas e Matagais Naturais e Matos e Vegetação Pioneira, condicionar o pastoreio;
- c) No Mosaico de habitats Bosques Mistos, condicionar a expansão do uso agrícola.

## Artigo 39.º

**Orientações de Gestão**

1 — As orientações definidas nos números seguintes não são aplicáveis aos perímetros urbanos.

2 — Com o objectivo de manter e ou promover a conservação dos valores naturais de interesse comunitário, são de promover, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, as seguintes acções, actividades e usos do solo:

- a) Assegurar caudal ecológico;
- b) Conservar/recuperar povoamentos florestais autóctones;
- c) Conservar/recuperar vegetação ribeirinha autóctone;
- d) Conservar/recuperar vegetação palustre;
- e) Impedir introdução de espécies não autóctones/controlar existentes;
- f) Promover a regeneração natural.

3 — Com o objectivo de manter e ou promover a conservação dos valores naturais de interesse comunitário, são interditas, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, as seguintes acções, actividades e usos do solo:

- a) Construção de barragens em zonas sensíveis;
- b) Transvases;
- c) Deposições de dragados ou outros aterros.

4 — Com o objectivo de manter e ou promover a conservação dos valores naturais de interesse comunitário, são condicionadas e dependentes do parecer do ICNB, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, as seguintes acções, actividades e usos do solo:

- a) Construção de açudes em zonas sensíveis;
- b) Intervenções nas margens e leito de linhas de água;
- c) Drenagem;
- d) Captação de água;
- e) Pesca;
- f) Florestação com espécies exóticas;
- g) Dragagens e extracção de inertes;
- h) Cultura Agrícola Intensiva;
- i) Construção de infra-estruturas, equipamentos e de novas edificações.

5 — Com o objectivo de manter e ou promover a conservação dos valores naturais de interesse comunitário, são definidos um conjunto de acções, actividades e usos de solo que devem ser objecto de avaliação de impacto ambiental e de incidências ambientais, conforme previsto no PSRN2000, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 69/2000, de 3 de Maio, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 197/2005, de 8 de Novembro, nas áreas integradas na Rede Natura 2000 devem ser objecto de avaliação de:

- a) Impacte Ambiental as seguintes acções:
  - i) Emparcelamento rural c/s infra-estruturação para regadio;
  - ii) Reconversão de terras não cultivadas há mais de 5 anos para agricultura intensiva;
  - iii) Desenvolvimento Agrícola com infra-estruturação de rega e drenagem;
  - iv) Extracção de inertes (em meios húmidos);
  - v) Barragens e açudes.
- b) Incidências Ambientais as seguintes acções:
  - i) Florestação/Reflorestação com espécies de rápido crescimento» 5 ha;
  - ii) Desflorestações destinadas à conversão para outro tipo de utilização das terras;
  - iii) Instalações Industriais destinadas ao transporte de gás, vapor e água quente e transporte de energia eléctrica por cabos aéreos;
  - iv) Energias renováveis (eólica, do mar, solar);
  - v) Operações de loteamento urbano, incluindo a construção de unidades comerciais de dimensão relevante e parques de estacionamento, não abrangidos por PMOT;
  - vi) Construção de estradas municipais;
  - vii) Acoradouros;
  - viii) Sistemas de captação e realimentação artificial de águas subterrâneas;
  - ix) ETARs;
  - x) Empreendimentos turísticos localizados fora de zonas urbanas e urbanizáveis delimitadas em plano municipal de ordenamento do território ou plano especial de ordenamento do território;
  - xi) Parques de campismo;
  - xii) Parques temáticos.

6 — As medidas de gestão que dizem respeito à totalidade da Rede Natura 2000, e às Unidades de Gestão em particular, aplicam-se e dizem igualmente respeito às espécies presentes nessas áreas.

## SECÇÃO IV.7

**Equipamentos em Solo Rural**

## Artigo 40.º

**Caracterização**

Caracteriza-se pela sua localização, simbolismo ou enquadramento paisagístico, como ponto de encontro, lazer, recreio e culto. Este espaço deverá ser alvo de qualificação e arranjos paisagísticos com o objectivo de o potenciar de forma consentânea com a salvaguarda e conservação do património natural e construído.

## Artigo 41.º

**Parâmetros de Intervenção**

1 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável a cada caso, estes espaços estão destinados à instalação de equipamentos colectivos, devendo ser cumpridos os seguintes parâmetros:

- a) A altura de um piso;
- b) O espaço construído não poderá exceder 15 % da área total da parcela destinada a este fim;

2 — Nestes espaços poderão igualmente ser instalados estabelecimentos de restauração e bebidas, desde que cumprindo os parâmetros referidos no número anterior.

3 — O mobiliário urbano utilizado deve ser integrado segundo critérios de compatibilidade com a envolvente e considerando o correspondente tratamento paisagístico do espaço.

## SECÇÃO IV.8

**Parque Ambiental**

## Artigo 42.º

**Caracterização**

1 — Este espaço destina-se à futura criação de um parque ambiental, que privilegiará a comunhão dos munícipes com a Natureza, incentivando a prática do desporto e actividades ligadas ao recreio e ao lazer, sobretudo ao ar livre, e incluirá um castro de educação ambiental que procurará ser veículo de cultura, de educação, de interpretação e de pedagogia na área do ambiente.

2 — O parque ambiental abrangerá a área ocupada pelo aterro sanitário de S. Pedro da Torre, na sequência do seu encerramento e reconversão, com a consequente reabilitação do espaço a ele afecto.

## Artigo 43.º

**Parâmetros de Intervenção**

1 — Durante o funcionamento do actual aterro sanitário, na área que actualmente ocupa, as intervenções permitidas respeitam ao exercício da actividade de deposição e gestão de resíduos.

2 — Uma vez cessado o funcionamento do aterro, as intervenções na área em causa traduzir-se-ão no seu encerramento, selagem e monitorização, de acordo com a legislação específica em vigor e as práticas mais adequadas tendo em vista o objectivo essencial da reabilitação do espaço e da criação do parque.

3 — As operações referidas no número anterior serão complementadas com medidas de manutenção pós-encerramento e de recuperação paisagística e valorização do espaço, igualmente de acordo com a legislação específica em vigor, tendo em vista a sua utilização e usufruição pela população tão breve quanto possível.

4 — Após a transmissão, nos termos da lei, da área de implantação do actual aterro sanitário para a propriedade dos seus municípios utilizadores ou associação representativa dos mesmos, serão efectuadas as intervenções necessárias à criação do parque ambiental, devendo o mesmo ser dotado de um conjunto diversificado de equipamentos compatíveis entre si, providos da necessária coerência e integração na paisagem, que potenciem a usufruição lúdica e ambiental dos seus utilizadores e que possam contribuir para a atractividade do local, podendo incluir, nomeadamente:

- a) Edifício destinado a recepção;
- b) Centro veterinário municipal;

- c) Parque de viaturas removidas da via pública;
- d) Edifício de gestão;
- e) Centro de educação ambiental;
- f) Anfiteatro ao ar livre;
- g) Parque infantil;
- h) Parque juvenil (podendo incluir parede de escalada, slide, campo de mini-golfe e half-pipe);
- i) Parque de merendas;
- j) Pista de atletismo (prática informal);
- k) Circuito de manutenção;
- l) Pista ciclável periférica;
- m) Zona de BTT;
- n) Encosta de voo;
- o) Torre de saltos;
- p) Balneários;
- q) Equipamentos afins ou complementares dos previstos nas alíneas anteriores.

## CAPÍTULO V

### Qualificação de solo urbano

#### SECÇÃO V.1

##### Disposições Comuns

###### Artigo 44.º

###### Caracterização e Usos

1 — Constituem espaços urbanos as áreas edificadas estruturadas em função de uma malha viária e de redes de infra-estruturas. Destinam-se a uma ocupação predominantemente habitacional, bem como outras, nomeadamente de equipamentos, comércio, serviços, empreendimentos turísticos e eventualmente indústrias, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial;

2 — Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades industriais mencionadas:

- a) Dêem lugar a vibrações, ruídos, maus cheiros, fumos, resíduos ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento com operações de carga e de descarga;
- c) Acarretem agravados riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
- d) Possuam dimensões ou outras características não conformes com a escala urbana.

###### Artigo 45.º

###### Vias e Infra-estruturas

1 — Nos casos da habitação unifamiliar a inexistência parcial de infra-estruturas não será impeditiva da construção, desde que se adoptem soluções eficazes, no que respeita à sua execução, podendo a Câmara Municipal exigir a construção das infra-estruturas em falta, assim como a sua preparação para ligação à rede.

2 — A Câmara Municipal poderá determinar o afastamento necessário e tratamento das áreas necessárias à rectificação de arruamentos, nomeadamente para a melhoria da faixa de rodagem, como de passeios e arranjo dos espaços públicos, sem prejuízo do previsto na legislação em vigor.

###### Artigo 46.º

###### Profundidade das Construções

1 — A profundidade das novas construções uni e multifamiliares não poderá exceder os 25 metros de profundidade, medidos entre o alinhamento das fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas.

2 — Os pisos destinados a indústria, armazéns, comércio ou serviços, localizados em construções de habitação uni e multifamiliar, serão exclusivamente admitidos em cave e ou rés-do-chão, não podendo em qualquer dos casos exceder a profundidade máxima de 30 metros.

3 — Nos edifícios exclusivamente comerciais ou de serviços, a profundidade máxima admitida é de 30 metros.

###### Artigo 47.º

###### Alinhamentos

1 — Sempre que se demonstre necessário estruturar as vias e garantir a mobilidade pedonal e mecânica, deve o município estabelecer um novo alinhamento para os edifícios a construir.

2 — Nas situações em que não se verifique a hipótese prevista no número anterior e sem prejuízo das regras, constantes nas seguintes secções e subsecções do presente capítulo, relativas a alinhamentos, devem as novas edificações garantir os seguintes afastamentos mínimos:

- a) A 8 metros do eixo das estradas municipais;
- b) A 6 metros do eixo dos caminhos municipais.

3 — Em aglomerados em que se considere, por razões históricas, sociais e culturais, que deve ser mantida a morfologia urbana tal como foi historicamente constituída, e desde que a rua onde se pretenda edificar disponha de precedentes construtivos dominantes, o alinhamento das fachadas das novas edificações e dos respectivos muros ou sebes exteriores frontais terão de respeitar os alinhamentos dominantes.

###### Artigo 48.º

###### Anexos, Garagens e Instalações Agrícolas Complementares

1 — A área bruta de construção máxima para anexos e garagens em parcelas habitacionais unifamiliares não poderá exceder 10% da área total da parcela, sendo que nos edifícios multifamiliares a área máxima é de 25 m<sup>2</sup>, por fogo.

2 — A altura admitida para os anexos e garagens é de um piso, podendo encostar ao limite lateral e tardo da parcela, caso cumpram os parâmetros definidos em Regulamento Municipal.

3 — As instalações agrícolas complementares só são permitidas em parcelas de habitação unifamiliar e desde que cumpram as seguintes condições:

- a) Altura de um piso com cêrcea máxima de 4,5 metros;
- b) Afastamentos aos limites da parcela não inferiores aos definidos para a habitação nas respectivas sub-secções do presente regulamento;
- c) Não provoquem impactes negativos em termos urbanos, paisagísticos ou de salubridade.

4 — A área bruta de construção para anexos, garagens e instalações agrícolas complementares não poderá, em qualquer dos casos, exceder 10% da área total da parcela.

###### Artigo 49.º

###### Indústria e Armazéns

1 — Nos Espaços Urbanos e de Urbanização Programada são ainda de admitir armazéns ou unidades industriais em parcela própria, desde que cumpram cumulativamente as seguintes exigências:

- a) Se observe o Regulamento do Licenciamento da Actividade industrial;
- b) Se observe o disposto no n.º 2 do artigo 44.º do presente Regulamento;
- c) A respectiva construção tenha apenas um piso, no máximo até 7 metros de altura, excepto em situações devidamente justificadas por necessidades industriais ou tecnológicas;
- d) Afastamento mínimo de 10 metros das construções à frente da parcela desde que não contrarie a legislação em vigor;
- e) Afastamento mínimo de 10 metros entre a construção e os limites laterais e posterior da parcela;
- f) A Área de Implantação da Construção será sempre inferior a 40% da área total da parcela;
- g) A área mínima da parcela edificável para esses fins seja de 1000 m<sup>2</sup>, no caso de unidades isoladas, e de 600 m<sup>2</sup>, para unidades geminadas.

2 — Em loteamentos nos espaços urbanos e de urbanização programada não será permitida a implantação de actividades industriais e de armazenagem em parcelas de habitação previstos para esse fim exclusivo.

3 — Nos espaços urbanos e de urbanização programada, multi e unifamiliar, é permitida a localização de armazéns e unidades industriais integradas em parcelas habitacionais, desde que cumpram, cumulativamente, os condicionalismos seguintes:

- a) Se observe as alíneas a) a g) do ponto 1, do presente articulado;
- b) A construção respeite um afastamento mínimo de oito metros da habitação própria ou confinante, quando o seu rés-do-chão tenha utilização habitacional;
- c) A Área Total construída, dada pela soma do índice de afectação do solo da habitação, armazém ou indústria e anexo não deve exceder os 50% da área da parcela.



**SECÇÃO V.2****Solo Urbanizado****SUBSECÇÃO V.2.1.****Espaço de Memória e Cultura — A Praça forte de Valença****Artigo 50.º****Caracterização e Usos**

1 — O presente articulado aplica-se à Praça Forte de Valença, e tem como objectivo a preservação e valorização deste espaço de cultura e memória.

2 — No interior da Praça Forte de Valença não é permitido qualquer tipo de demolição de edifícios, salvo os que apresentem riscos de eminente ruína e ponham em causa a saúde pública e após solicitação de parecer à entidade competente.

3 — Na Fortaleza de Valença, os projectos de licenciamento ou de autorização de operações urbanísticas terão de ser condicionados a parecer da entidade da tutela.

**SUBSECÇÃO V.2.2.****Espaço Predominantemente Multifamiliar de Média Densidade****Artigo 51.º****Usos**

Neste espaço admitem-se edifícios habitacionais ou mistos, nos quais não é permitida uma percentagem superior a 50 % da área bruta de construção para comércio e serviços.

**Artigo 52.º****Parâmetros Urbanísticos**

A altura máxima admitida para a construção é de rés-do-chão + 3 pisos (4 pisos).

1 — Os afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 5 metros, exceptuando-se para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta;

2 — O Afastamento mínimo da fachada de tardoz da edificação e o limite posterior da parcela é de 6 metros;

3 — Nas áreas em que não existam estudos urbanísticos plenamente eficazes (Loteamentos, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as edificações a licenciar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a Câmara Municipal sempre que entenda necessário indicar um outro alinhamento a adoptar.

**SUBSECÇÃO V.2.3.****Espaço Predominantemente Multifamiliar de Baixa Densidade****Artigo 53.º****Usos**

1 — Neste espaço admitem-se edifícios habitacionais ou mistos, nos quais não é permitida uma percentagem superior a 40 % da área bruta de construção para comércio, serviços e armazenagem.

2 — Admitem-se edifícios de uso exclusivo de comércio ou serviços nos seguintes casos:

- a) Não prejudiquem as dinâmicas sociais instaladas;
- b) Não perturbem as condições de trânsito e de estacionamento com operações de carga e de descarga;

**Artigo 54.º****Parâmetros Urbanísticos**

1 — A altura máxima admitida para a construção é de rés-do-chão + 2 pisos (3 pisos).

2 — Os afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 5 metros, exceptuando-se para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta;

3 — O Afastamento mínimo da fachada de tardoz da edificação e o limite posterior da parcela é de 6 metros;

4 — Nas áreas em que não existam Loteamentos, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização, as edificações a licenciar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção, podendo a Câmara Municipal sempre que entenda necessário indicar um outro alinhamento a adoptar.

**SUBSECÇÃO V.2.4****Espaço Predominantemente Unifamiliar****Artigo 55.º****Usos**

1 — Neste espaço admitem-se edifícios predominantemente de habitação unifamiliar, admitindo-se, no entanto, actividades ligadas ao sector do turismo, comércio e serviços, instaladas ou no rés-do-chão ou na totalidade do edifício.

2 — Neste espaço existem áreas que integram o Sítio de Importância Comunitária do Rio Minho, no âmbito da Rede Natura 2000, onde deverão ser observadas as demais disposições legais específicas, conforme o disposto no artigo 39.º

**Artigo 56.º****Parâmetros Urbanísticos**

1 — A altura máxima admitida para a construção é de rés-do-chão + 1 pisos (2 pisos).

2 — A Área de Implantação da Construção será sempre inferior a 40 % da área total da parcela.

3 — Os afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 3 metros, excepto para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta.

4 — Nestas áreas o alinhamento é definido pelo limite anterior da parcela (frente da parcela) através de muros, sebes, ou outras marcações que definam esse limite. Este limite deverá ser de acordo com o alinhamento dominante, medido da mesma forma, salvo nos casos em que a Câmara Municipal entenda necessário indicar um outro alinhamento.

**SECÇÃO V.3.****Indústria, Armazenagem e Serviços****SUBSECÇÃO V.3.1.****Espaço Industrial, de Armazenagem e Serviços****Artigo 57.º****Caracterização e Uso**

1 — Estão incluídas nesta Categoria de Espaço as áreas delimitadas na planta de ordenamento designadas por espaço industrial, de armazenagem e serviços. São áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços, sem embargo da possibilidade de instalação de outros usos nomeadamente comerciais, de equipamento ou actividades que apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais, desde que do facto não resultem condições de incompatibilidade.

2 — A esta Categoria de Espaço aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 44.º do presente Regulamento.

**Artigo 58.º****Edificabilidade**

1 — A construção de edifícios destinados à actividade industrial ou de armazenagem estará sujeita, nomeadamente, à observância dos seguintes condicionamentos:

- a) A Área de Implantação da Construção é de 50 % da área total da parcela;
- b) A cêrcea máxima é de 9 metros para unidades industriais, excepto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
- c) A cêrcea máxima é de 7 metros para unidades de armazenagem;
- d) Os afastamentos mínimos aos limites laterais e posterior da parcela são de 5 metros, o afastamento mínimo ao limite anterior (frente) do edifício é de 10 metros;
- e) No caso de construções em banda ou de edifícios geminados, o comprimento total da fachada não poderá ser superior a 50 metros.

2 — Nesta Classe de Espaço deverão ser exigidas todas as infra-estruturas colectivas e individuais habituais e respectivas ligações às redes públicas, bem como soluções eficazes ao nível da recolha e tratamento dos efluentes e resíduos sólidos.

3 — Deverá garantir-se a integração e protecção paisagística do local através de um enquadramento arbóreo adequado, bem como a adequação às condições topográficas e morfológicas do terreno, no sentido de diminuir o impacto das construções no meio envolvente.

## SUBSECÇÃO V.3.2

## Espaço de Equipamentos em Solo Urbano

## Artigo 59.º

**Caracterização**

1 — Estão incluídos neste Espaço, as áreas específicas de equipamentos públicos de dimensão relevante, existente ou previsto, delimitados na planta de Ordenamento do Concelho designados por Espaço de Equipamento em Meio Urbano.

2 — Estas áreas não poderão ter destino diferente do definido no âmbito do PDMV.

3 — Existem espaços de equipamentos em meio urbano enquadrados em áreas abrangidas pela Rede Natura 2000 e pela REN.

## Artigo 60.º

**Parâmetros Urbanísticos**

1 — A Área Bruta de Construção acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao empreendimento.

2 — A área de implantação não poderá exceder 40 % da área total da parcela de terreno a que respeitam, destinando-se a restante área do terreno para acessos, ajardinamento, estacionamento e parque de apoio às actividades nele instaladas.

3 — Exigir-se-á uma correcta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores.

4 — Sempre que este espaço seja cumulativo com a área afectada à Rede Natura 2000 e à REN deverão ser atendidas as orientações de gestão conforme o disposto artigo 39.º

## SECÇÃO V.4

## Estrutura Ecológica em Solo Urbano

## Artigo 61.º

**Caracterização e Identificação**

Caracterizam-se por serem as áreas verdes integradas no tecido urbano da sede do Concelho que, sem prejuízo do regime jurídico da REN, da RAN e da Rede Natura 2000, deverão ser objecto de qualificação, arranjos paisagísticos, com o objectivo de se criarem condições atractivas para usos e funções relacionados com a cultura, desporto e lazer, consentâneas com a salvaguarda e conservação do património natural.

## Artigo 62.º

**Regime**

1 — As intervenções deverão ser no sentido de qualificar estas áreas de acordo com o referido no artigo anterior.

2 — Admite-se a construção de equipamentos de apoio à utilização destas áreas nomeadamente espaços para a prática de actividades culturais, desportivas e lúdicas a céu aberto, balneários, unidade de restauração/esplanada ou empreendimento turístico, desde que cumpram os seguintes requisitos:

a) A Área de Implantação das Construções seja inferior a 20 % da área da parcela;

b) As construções tenham uma altura máxima de dois pisos;

c) Seja dada especial atenção à qualidade dos projectos a elaborar nomeadamente quanto ao seu enquadramento quer relativamente à área verde em que se inserem, quer quanto ao tecido urbano envolvente;

d) Exceptua-se a edificabilidade na área envolvente à muralha de Valença, espaço non-aedificandi da zona especial de protecção;

e) Sempre que este espaço seja cumulativo com área afectada à RAN, à REN deverá ser cumprida a legislação respectiva.

## SECÇÃO V.5

## Solo de Urbanização Programada

## SUBSECÇÃO V.5.1

## Espaço Predominantemente Unifamiliar

## Artigo 63.º

**Caracterização e Usos**

1 — Estes espaços caracterizam-se por áreas de baixa densidade de ocupação ou ainda não ocupadas, que poderão transformar-se de uma forma mais imediata ou somente a prazo em espaços urbanos mediante a sua infra-estruturação de acordo com loteamentos ou estudos de conjunto aprovados pela Câmara Municipal.

2 — Os usos permitidos nas áreas incluídas nestas categorias de espaço destinam-se a habitação, comércio, serviços, turismo e equipamentos.

3 — Para além dos usos referidos no número anterior admitem-se, ainda, outros usos desde que compatíveis, segundo o n.º 2 do artigo 44.º do presente Regulamento, nomeadamente os industriais desde que em parcela própria e de acordo com o definido no artigo 58.º

## Artigo 64.º

**Parâmetros Urbanísticos**

1 — Nesta categoria de espaço, é obrigatório o cumprimento dos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) A Área de Implantação da Construção será sempre inferior a 50 % da área total da parcela;

b) A altura máxima admitida para a construção é de rés-do-chão + 1 piso (2 pisos);

c) Os afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 5 metros e não inferiores a 10 metros relativamente às edificações vizinhas, excepto para edifícios geminados ou em banda, ou em proposta de intervenção conjunta.

d) O Afastamento mínimo da fachada de tardo da edificação e o limite posterior da parcela é de 6 metros.

## SUBSECÇÃO V.5.2

## Espaço Industrial de Armazenagem, Serviços e Logística Proposto

## Artigo 65.º

**Caracterização e Uso**

1 — Estão incluídas nesta Categoria de Espaço as áreas delimitadas na planta de ordenamento designadas por espaço industrial, de armazenagem, serviços e logística (proposto).

2 — São áreas de potencial localização de empresas de logística, comércio especializado, unidades industriais, de armazenagem e de serviços, bem como usos complementares, designadamente espaços comerciais de apoio diário, equipamentos e estabelecimentos hoteleiros.

3 — A esta Categoria de Espaço aplica-se o disposto no n.º 2 do artigo 44.º do presente Regulamento.

## Artigo 66.º

**Edificabilidade**

1 — Para estas unidades territoriais deverão ser elaborados Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor de forma a:

a) Garantir uma boa integração urbana, de relações de continuidade do espaço público com a envolvente;

b) Fazer uma programação de usos e funções promotores de dinâmicas interdependentes que devem considerar uma realidade municipal e intermunicipal;

c) O eventual surgimento de infra-estruturas e equipamentos deve apoiar-se numa programação em rede integrado na realidade geográfica a que se refere a alínea anterior.

2 — Até à entrada em vigor do(s) plano(s) a que se refere o número anterior, qualquer intervenção nestes espaços deve cumprir o referido no artigo 58.º

## SECÇÃO V.6

**Sucatas**

## SUBSECÇÃO V.6.1

## Parque de Sucata

## Artigo 67.º

**Parâmetros de Intervenção**

1 — Constituem estes espaços as áreas delimitadas na Planta de Ordenamento afectas ou destinadas ao depósito de sucatas e ou destinadas à localização de parques de sucata.

2 — A localização dos parques de sucata e o licenciamento da instalação e ampliação de depósitos de sucata apenas é permitida nos locais para esse fim assinalados na planta de ordenamento, e estão sujeitas ao cumprimento da legislação específica.

3 — Devem ser assegurados métodos de prevenção e redução da poluição, evitando a contaminação dos solos e a degradação da qualidade da água e do ar.

4 — Devem, ainda, ser assegurados os seguintes aspectos:

- a) Drenagem pluvial de áreas permeáveis;
- b) Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
- c) Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores, excepto se forem comprovadamente inócuos.

5 — Deve ser assegurado o seu enquadramento paisagístico, nomeadamente através das seguintes intervenções:

- a) Plantação de uma cortina arbórea periférica;
- b) Plantação de cortinas arbóreas ao longo dos caminhos de distribuição;
- c) Plantação de cortinas arbóreas na envoltória das áreas cobertas.

6 — As áreas construídas terão de cumprir cumulativamente os seguintes requisitos:

- a) Área Bruta de construção máxima de 2 000 m<sup>2</sup>;
- b) Cércia máxima de seis metros;
- c) A altura admitida para a construção é de um piso;
- d) Afastamentos mínimos de 10 metros aos limites da parcela.

## CAPÍTULO VI.

### Programação e execução

#### SECÇÃO VI.1.

##### Planeamento e Gestão

###### Artigo 68.º

#### Parâmetros para o Dimensionamento para Espaços Verdes e de Utilização Colectiva, Infra-estruturas Viárias e Equipamentos de Utilização Colectiva

1 — O regime de cedências aplicável às operações de loteamento urbano e a promoções consideradas de impacto semelhante deverá cumprir os valores de dimensionamento especificados no Anexo I.

2 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas necessárias à operação de loteamento, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento ou espaço verde público na referida operação, ou se a área em que se insere possuir outras figuras de planeamento municipal de ordenamento do território em vigor, não há lugar a cedências para esse fim, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos definidos em regulamento municipal.

###### Artigo 69.º

#### Estacionamento

1 — A construção de novos edifícios, a ampliação ou alteração de edifícios existentes, com excepção da área da Praça Forte de Valença, disponibilizarão lugares de estacionamento dentro da parcela, em espaço coberto ou descoberto, cumprindo o disposto no Anexo I.

- a) Dois lugares por fogo. Porém, caso as condições urbanísticas não permitam a aplicação deste valor, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível do parâmetro indicado, devendo ser sempre devidamente justificada e aceite a solução pela Câmara Municipal;
- b) Um lugar por 50 m<sup>2</sup> de área bruta de construção comercial, de serviços ou de equipamentos colectivos;
- c) Um lugar por 150 m<sup>2</sup> de área bruta de construção industrial ou de armazenagem.

2 — Nas habitações multifamiliares com quatro, ou mais pisos, os lugares de estacionamento devem ser construídos em cave, exceptuando em casos devidamente justificados.

3 — Nos empreendimentos turísticos deverá observar-se:

- a) Um lugar de estacionamento por cada dois quartos em empreendimentos turísticos (ex. Ponte de Lima)
- b) Uma área destinada a estacionamento de veículos pesados de passageiros, tendo como referência o equivalente a um lugar por cada cinquenta unidades de alojamento;
- c) Uma zona de cargas e descargas.

###### Artigo 70.º

#### Mecanismos de Perequação

Os mecanismos de perequação a utilizar pelo município de Valença para garantir o cumprimento do princípio da perequação compensatória dos benefícios e encargos resultantes do plano são os previstos na lei.

## SECÇÃO VI.2

### Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

#### Artigo 71.º

##### Caracterização

1 — Encontra-se delimitada na Planta de Ordenamento uma Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, a seguir designada por UOPG.

2 — Sem prejuízo do disposto no ponto anterior, a Câmara Municipal poderá definir Unidades de Execução ou Planos Municipais de Ordenamento do Território, especificamente Planos de Urbanização ou Planos de Pormenor, sempre que entenda que estes processos se apresentam como indicados para proceder ao processo de urbanização.

#### Artigo 72.º

##### Objectivos

1 — A UOPG identificada na Planta de Ordenamento referente à Área Central da Vila de Valença tem os seguintes objectivos:

- a) Reforçar e qualificar a imagem e a atractividade da centralidade de Valença;
- b) Tornar a vila de Valença atractiva à função residencial, comercial e de lazer;
- c) Promover uma ocupação urbana ‘ legível ’ e orientadora de percursos, articulada com a envolvente;
- d) Reordenar a circulação viária compatibilizando-a com as funções urbanas que deve apoiar;
- e) Promover uma ocupação urbana multifuncional apoiada numa rede de espaços públicos de apoio à diversidade de mobilidades contemporâneas e articulados com a envolvente;
- f) Dar enquadramento urbano à diversidade de espaços equipamentais que aqui se concentram;
- g) Promover uma imagem urbana equilibrada contrariando excessivo protagonismo de alguns edifícios no conjunto urbano;
- h) Promover a ocupação efectiva de espaços devolutos, aumentando as dinâmicas e vivências da vila bem como as condições de segurança da sua permanente utilização.

#### Artigo 73.º

##### Parâmetros Urbanísticos

1 — A área destinar-se-á a habitação, uni e multifamiliar, comércio, serviços e equipamentos, promovendo ainda uma rede de espaços públicos de utilização colectiva.

2 — A inclusão de uma rede de percursos cicláveis que estabeleça a relação desta área com a Praça Forte de Valença, a Nossa Senhora da Cabeça, a estação, a zona de equipamentos escolares, o espaço da feira e com o futuro Centro Cultural.

3 — Deverá contemplar a reformulação dos espaços públicos, qualificando-os, particularmente a Avenida de S. Teotónio e a Av. Sá Carneiro.

4 — Deverá estudar a área da feira para promover um uso mais organizado e atractivo, bem como fomentar a sua utilização de forma segura e qualificada nos dias em que a feira não está em actividade.

5 — Reformular o espaço público garantindo canais urbanos de circulação segura nas diferentes formas de mobilidade.

6 — Dotar esta área de uma rede de espaços públicos que promovam uma utilização colectiva, formal e informal, e de complementaridade com a envolvente.

7 — A cércia das novas edificações deverão promover numa transição equilibrada com a envolvente de forma a diminuir a elevada densidade construtiva existente.

8 — A implantação deverá respeitar os alinhamentos frontais existentes, excepto quando a solução urbana proposta promova uma maior permeabilidade e disponibilidade de espaço público qualificado.

#### Artigo 74.º

##### Forma de Execução

Esta área deve ser sujeita a um Plano de Urbanização que definirá o sistema de execução a adoptar.

## CAPÍTULO VII

### Disposições finais

#### Artigo 75.º

##### Omissões

Toda e qualquer situação não contemplada neste Regulamento observará o disposto na legislação vigente.

## Artigo 76.º

**Vigência**

Este Regulamento entra em vigor à data da sua publicação no *Diário da República* e vigorará por um prazo de 10 anos, sem prejuízo da sua revisão, nos termos da legislação aplicável.

## Artigo 77.º

**Plano em Vigor**

Encontra-se em vigor o Plano de Pormenor da Zona Industrial e de Armazenagem de Gandra que se rege pela normativa específica publicada no *Diário da República*.

## Artigo 78.º

**Norma Revogatória**

São revogados os Planos de Pormenor da Área Central da Vila de Valença e o Plano de Urbanização de Monte Faro.

## Artigo 79.º

**Regime/Norma Transitória**

O PDMVL não afecta a validade dos actos de licenciamento ou autorização, de informações prévias favoráveis e de aprovação de projectos de arquitectura, enquanto estes actos se mantenham em vigor, nos termos da lei.

## Artigo 80.º

**Legalização de operações urbanísticas não licenciadas**

1 — As operações urbanísticas não licenciadas podem ser legalizadas desde que estejam em conformidade com o presente Plano

e verifiquem as restantes normas técnicas e regulamentares aplicáveis.

2 — As edificações e os usos existentes não licenciados à data da entrada em vigor da versão inicial do presente Plano, quando não estejam em conformidade com o presente Plano, podem ser legalizadas pela Câmara Municipal, desde que se verifiquem cumulativamente os seguintes requisitos:

a) Não violem servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes para o local;

b) A área máxima de implantação não ultrapasse os 250 m<sup>2</sup> e a cêrcea não ultrapasse os 2 pisos (R/Chão +1);

c) Que através de vistoria a realizar pelo Gabinete de Planeamento se verifique que a legalização é aceitável em termos de ordenamento do território e não prejudica o equilíbrio ecológico do local. O auto de vistoria deverá mencionar também, se for o caso, quais as correcções e as obras de adaptação que serão necessárias implementar para salvar esses requisitos.

d) Seja comprovada e verificada a sua existência anterior à versão inicial do PDM, através de cartografia ou outros documentos idóneos, designadamente inscrição na matriz;

e) Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e segurança das construções e sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respectiva construção, designadamente, o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e a Portaria n.º 243/84, de 17 de Abril;

f) Os pedidos de legalização ocorram no período máximo de cinco anos após a entrada em vigor da presente revisão do Plano Director Municipal.

## ANEXO I

## QUADRO I

**Parâmetros de dimensionamento**

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva	Equipamento de utilização colectiva
Habitação em moradia unifamiliar . . . . .	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo
Habitação colectiva . . . . .	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c. hab.	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. c. hab.
Comércio . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. com.	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. com.
Serviços . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. serv.	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. serv.
Indústria e ou armazéns . . . . .	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. ind./armaz.	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. c. ind./armaz.

(a) Os lugares apontados no quadro I referem -se, genericamente, a veículos ligeiros, que, relativamente a veículos pesados, se faz referência expressa. Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar -se o seguinte: veículos ligeiros: 20 m<sup>2</sup> por lugar à superfície 30 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada; veículos pesados: 75 m<sup>2</sup> por lugar à superfície e 130 m<sup>2</sup> por lugar em estrutura edificada.

## QUADRO II

**Parâmetros de dimensionamento**

Tipos de ocupação	Infra-estruturas — Arruamentos (b)
Habitação a. c. hab. > 80% a. c. . . . .	Perfil tipo ≥ 9,7 m. Faixa de rodagem = 6,5 m. Passeio = 1,6 m (× 2). Estacionamento = [(2,5 m) (× 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1,0 m) (× 2)] (opcional).
Habitação (se a. c. hab. < 80%), comércio e ou serviços . . . . .	Perfil tipo ≥ 12 m. Faixa de rodagem = 7,5 m. Passeios = 2,25 m (× 2). Estacionamento = [(2,25 m) (× 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) (× 2)] (opcional).
Quando exista indústria e ou armazéns . . . . .	Perfil tipo ≥ 12,2 m. Faixa de rodagem = 9 m. Passeios = 1,6 m (× 2). Estacionamento = [(2,25 m) (× 2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) (× 2)] (opcional).

(b) O perfil tipo inclui a faixa de rodagem e os passeios. Caso se prefira pela inclusão de estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar -se, a cada perfil tipo, corredores laterais com 2 m (× 2), 2,25 m (× 2) ou 2,5 m (× 2), consoante se trate da tipologia habitação, comércio e serviços ou indústria e ou armazéns. Quando se opte pela inclusão no passeio de um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar -se a cada passeio 1 m. Os valores do dimensionamento de áreas destinadas a arruamentos podem não ser aplicáveis em áreas urbanas consolidadas ou com alinhamentos definidos.



















