



ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	6
Artigo 1º – Âmbito territorial.....	6
Artigo 2º – Objetivos e estratégia	6
Artigo 3º – Composição do PDM.....	7
Artigo 4º – Instrumentos de gestão territorial	8
Artigo 5º – Definições	8
CAPÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	9
Artigo 6º – Identificação	9
CAPÍTULO III – USO DO SOLO	11
SECÇÃO I – CLASSIFICAÇÃO DO SOLO	11
Artigo 7º – Identificação	11
Artigo 8º – Caracterização das categorias do solo.....	11
SECÇÃO II – SISTEMA URBANO.....	12
Artigo 9º – Identificação	12
SECÇÃO III – DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RURAL E AO SOLO URBANO.....	12
SUBSECÇÃO I – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL.....	12
Artigo 10º – Identificação e hierarquização.....	12
Artigo 11º – Regime	13
SUBSECÇÃO II – LOCAIS DE INTERESSE GEOLÓGICO	14
Artigo 12º – Identificação	14
Artigo 13º – Regime.....	14
SUBSECÇÃO III – REDE VIÁRIA	15
Artigo 14º – Identificação	15
Artigo 15º – Hierarquização rodoviária.....	15
Artigo 16º – Perfis de vias municipais.....	15
SUBSECÇÃO IV – INFRAESTRUTURAS	16
Artigo 17º – Infraestruturas	16
SUBSECÇÃO V – ZONAS INUNDÁVEIS.....	16
Artigo 18º – Identificação	16
Artigo 19º – Regime.....	17
SUBSECÇÃO VI – ZONAMENTO ACÚSTICO.....	17
Artigo 20º – Identificação	17
SUBSECÇÃO VII – PATRIMÔNIO CLASSIFICADO OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO	18
Artigo 22º – Identificação.....	18
Artigo 23º – Regime	19
SUBSECÇÃO VIII – ELEMENTOS PATRIMONIAIS.....	19
Artigo 24º – Identificação.....	19
Artigo 25º – Regime	19
SUBSECÇÃO IX – PATRIMÔNIO ARQUEOLÓGICO	19
Artigo 26º – Identificação.....	19



Artigo 27º - Regime	19
SECÇÃO IV – DISPOSIÇÕES GERAIS DE EDIFICAÇÃO	19
Artigo 28º - Identificação.....	19
Artigo 29º - Critérios gerais de edificabilidade.....	20
Artigo 30º - Critérios gerais de aplicação de índices	21
Artigo 31º - Arruamentos e infraestruturas habilitantes.....	22
Artigo 32º - Alinhamentos/Recuos	22
Artigo 33º - Altura de fachada e altura de edificação.....	22
Artigo 34º - Edificação de unidades de carácter industrial ou de armazenagem	23
Artigo 35º - Edifícios anexos.....	23
Artigo 36º - Áreas para infraestruturas viárias: estacionamento	24
Artigo 37º - Parâmetros e dimensionamento de áreas para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva	25
Artigo 38º - Cedências e compensações	25
SECÇÃO V – SITUAÇÕES ESPECIAIS	26
Artigo 39º - Recursos energéticos renováveis.....	26
Artigo 40º - Instalação de depósitos	26
Artigo 41º - Instalações de armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos	26
Artigo 42º - Postos de abastecimento público de combustíveis	27
Artigo 43º - Parque de sucata	27
CAPÍTULO IV – QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL	29
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	29
Artigo 44º - Identificação.....	29
Artigo 45º - Regime	29
SECÇÃO II – ESPAÇOS AGRÍCOLAS	30
Artigo 46º - Identificação.....	30
Artigo 47º - Regime de edificabilidade	30
SECÇÃO III – ESPAÇOS FLORESTAIS.....	31
Artigo 48º - Identificação.....	31
Artigo 49º - Regime	31
SUBSECÇÃO I – ESPAÇOS FLORESTAIS DE PROTEÇÃO.....	32
Artigo 50º - Identificação.....	32
Artigo 51º - Regime de exploração	32
Artigo 52º - Regime de edificabilidade	32
SUBSECÇÃO II – ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO	33
Artigo 53º - Identificação.....	33
Artigo 54º - Regime de exploração.....	33
Artigo 55º - Regime de edificabilidade	33
SECÇÃO IV – ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL.....	34
Artigo 56º - Identificação.....	35
Artigo 57º - Regime de edificabilidade	35
SECÇÃO V – ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS	36
Artigo 58º - Identificação.....	36



Artigo 59º - Regime dos espaços de recursos geológicos.....	36
SECÇÃO VI - AGLOMERADOS RURAIS.....	36
Artigo 60º - Identificação.....	37
Artigo 61º - Regime de edificabilidade	37
SECÇÃO VII - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA.....	37
Artigo 62º - Identificação.....	37
Artigo 63º - Regime de edificabilidade	37
SECÇÃO VIII - ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS	38
Artigo 64º - Identificação	38
Artigo 65º - Regime	38
SECÇÃO IX - ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA.....	38
Artigo 66º - Identificação	38
Artigo 67º - Regime	39
CAPÍTULO V - QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO.....	40
SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	40
Artigo 68º - Identificação.....	40
Artigo 69º - Regime	40
SECÇÃO II - SOLO URBANIZADO.....	40
Artigo 70º - Disposições gerais.....	40
SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS CENTRAIS.....	41
Artigo 71º - Identificação	41
Artigo 72º - Regime	41
SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS RESIDENCIAIS	41
Artigo 73º - Identificação.....	41
Artigo 74º - Regime	41
SUBSECÇÃO III - ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE	42
Artigo 75º - Identificação.....	42
Artigo 76º - Regime	42
SUBSECÇÃO IV - ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS.....	43
Artigo 77º - Identificação.....	43
Artigo 78º - Regime	43
SUBSECÇÃO V - ESPAÇOS DE USO ESPECIAL.....	44
Artigo 79º - Identificação	44
Artigo 80º - Regime	44
SUBSECÇÃO VI - ESPAÇOS VERDES.....	45
Artigo 81º - Identificação	45
Artigo 82º - Regime específico para os espaços verdes de enquadramento	45
Artigo 83º - Regime específico para os espaços verdes de utilização coletiva	45
SECÇÃO III - SOLO URBANIZÁVEL	46
Artigo 84º - Disposições gerais (relativas ao uso e ocupação do solo no espaço urbano)	46
CAPÍTULO VI - PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL.....	47
SECÇÃO I - PLANEAMENTO E GESTÃO	47
Artigo 85º - Execução	47



Artigo 86º – Execução em solo urbanizado.....	47
Artigo 87º – Execução em solo urbanizável	47
Artigo 88º – Programação estratégica das intervenções urbanísticas.....	47
Artigo 89º – Programação Operacional	48
Artigo 90º – Estratégia na aplicação dos instrumentos de gestão territorial	48
SECÇÃO II – CRITÉRIOS PEREQUATIVOS.....	49
Artigo 91º – Objetivos e âmbito de aplicação	49
Artigo 92º – Mecanismos de perequação compensatória	49
SECÇÃO III – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	49
Artigo 93º – Identificação	49
Artigo 94º – Objetivos gerais	49
SUSECÇÃO I – UOPG 1 – REQUALIFICAÇÃO DO ALTO DA BANDEIRA.....	50
Artigo 95º – Objetivos.....	50
Artigo 96º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização ou plano de pormenor.....	50
SUSECÇÃO II – UOPG 2 – PLATAFORMA PARA A TERCIARIZAÇÃO DE SILVARES	50
Artigo 97º – Objetivos.....	50
Artigo 98º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização ou plano de pormenor.....	51
SUBSECÇÃO III – UOPG 3 – EXPANSÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DE PONTE	51
Artigo 99º – Objetivos.....	51
Artigo 100º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou de unidades de execução	51
SUBSECÇÃO IV – UOPG 4 – EXPANSÃO DO PARQUE HABITACIONAL DE PONTE.....	51
Artigo 101º – Objetivos	51
Artigo 102º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou de unidades de execução	52
SUBSECÇÃO V – UOPG 5 – REQUALIFICAÇÃO ESTRUTURAL DA VILA DE BRITO	52
Artigo 103º – Objetivos.....	52
Artigo 104º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou de unidades de execução	52
SUBSECÇÃO VI – UOPG 6 – EXPANSÃO URBANÍSTICA DA ÁREA CENTRAL DE RONFE.....	53
Artigo 105º – Objetivos.....	53
Artigo 106º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou de unidades de execução	53
SUBSECÇÃO VII – UOPG 7 – PARQUE URBANO DE LORDELO	53
Artigo 107º – Objetivos.....	53
Artigo 108º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou de unidades de execução	53
CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES.....	55
Artigo 109º – Vigência.....	55
Artigo 110º – Alteração à legislação	55
Artigo 111º – Omissões.....	55
Artigo 112º – Norma revogatória	55



Artigo 113º - Precedências	55
Artigo 114º - Entrada em vigor	56
Artigo 115º - Norma provisória	56
ANEXOS	57
ANEXO I - DEFINIÇÕES E ABREVIATURAS	57
ANEXO II - HIERARQUIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO RODOVIÁRIA.....	60
ANEXO III - PERFIS DE VIAS	62
ANEXO IV - QUADROS DE EXCLUSÕES DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL	68



CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º – Âmbito territorial

1 - O Plano Diretor Municipal de Guimarães, designado no presente Regulamento como PDM, é aplicável ao concelho de Guimarães cujos limites se encontram definidos na Carta Administrativa Oficial de Portugal (2014, v.0).

2 - O presente instrumento de planeamento e gestão territorial visa reger a ocupação, transformação e o uso do solo do concelho de Guimarães para além de outras disposições regulamentares e condicionantes expressas na legislação em vigor aplicável.

3 - Este instrumento pressupõe a definição da estratégia e modelo de desenvolvimento territorial para o solo concelhio, identificando e caracterizando objetivos e ações de desenvolvimento municipal e integração regional.

Artigo 2º – Objetivos e estratégia

1 - O PDM estabelece o princípio da criação e defesa de um ambiente urbano e natural qualificado, promovendo a salvaguarda do Património Edificado, Cultural e Natural do concelho, a continuidade e desenvolvimento das atividades económicas e a estruturação social patente na sua organização urbana e rural.

2 - São objetivos do Plano:

a) Nuclearização e qualificação dos aglomerados urbanos:

- i. Consolidação, densificação e expansão do aglomerado central do concelho, apostando na continuidade da política de defesa do Património, melhor relação entre as áreas urbana e periurbana, integrando Pevidém e a futura área de atividades económicas de Silvares, potenciando a Veiga de Creixomil como parque urbano de cariz rural e favorecendo áreas de atividades económicas instaladas;
- ii. Consolidação das vilas como estruturas urbanas qualificadas intermédias, através do reforço das especializações locais e aumento do nível da qualidade funcional e formal da vida local, melhor desempenho das instituições sociais e diversificação da prestação de serviços, comércio, cultura e lazer;
- iii. Consolidação e requalificação dos centros das freguesias, valorizando as suas potencialidades espaciais, sociais e culturais (re)criando, o espaço de referência destas unidades administrativas;
- iv. Clarificação dos usos de solo e controlo do crescimento de áreas excêntricas aos aglomerados urbanos que revelam condições precárias ao nível da acessibilidade, salubridade, inserção paisagística e/ou salvaguarda de elementos biofísicos e patrimoniais.

b) Proteção e valorização ambiental e paisagística do território promovendo a sua estabilidade física e sustentabilidade ecológica;

c) Rentabilização das infraestruturas públicas de suporte à urbanização e reforço da mobilidade, assegurando uma acessibilidade eficaz e equilibrada e promovendo outras formas de circulação;



- d) Reforço da competitividade do concelho induzindo diversidade económica, otimizando e qualificando áreas de atividades, potenciando novos equipamentos e investimentos em infraestruturas;
- e) Conservação e valorização do património cultural edificado.

Artigo 3º – Composição do PDM

1 - O PDM é constituído por:

a) Regulamento e respetivos anexos:

- ANEXO I – Definições e abreviaturas
- ANEXO II – Hierarquização e identificação rodoviária
- ANEXO III – Perfis de vias
- ANEXO IV – Quadros de exclusões da Reserva Ecológica Nacional

b) Planta de ordenamento e respetivos anexos, que representa o modelo de organização espacial do território municipal, de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos e ainda as unidades operativas de planeamento e gestão definidas.

ANEXO I – Zonamento acústico (zonas sensíveis e mistas)

c) Planta de condicionantes e respetivos anexos, que identifica as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.

- ANEXO I – Áreas ardidas/Perigosidade de incêndio (classes alta e muito alta);
- ANEXO II.1 – Zonas de conflito (Ln)
- ANEXO II.2 – Zonas de conflito (Lden)

2 - O Plano Diretor Municipal é acompanhado por:

- a) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos e as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial, bem como a respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução, incluindo estudos de caracterização do território municipal;
- b) Relatório ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente, resultantes da aplicação do plano e as suas alternativas razoáveis que tenham em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;
- c) Programa de execução, contendo designadamente disposições indicativas sobre a execução das intervenções municipais previstas, bem como sobre os meios de financiamento das mesmas.

3 - Os demais elementos que acompanham o Plano Diretor Municipal são:

- a) Planta de enquadramento regional;
- b) Planta da situação existente;
- c) Relatório com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- d) Carta da estrutura ecológica municipal;



- e) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- f) Mapa de ruído;
- g) Ficha de dados estatísticos;
- h) Planta da Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- i) Planta da Reserva Ecológica Nacional (REN);
- j) Carta das zonas inundáveis;
- k) Cartas de caracterização biofísica;
- l) Planta dos espaços florestais;
- m) Planta do património cultural;
- n) Carta arqueológica;
- o) Carta educativa;
- p) Carta de equipamentos;
- q) Planta da rede viária;
- r) Planta de infraestruturas;
- s) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho (PROF-BM) para o concelho de Guimarães;
- t) Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI);
- u) Relatório de aferição das áreas ardidas;
- v) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Artigo 4º - Instrumentos de gestão territorial

1 - O PDM considerou e incorporou todas as normas e disposições constantes nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis ao território municipal.

2 - Os Instrumentos de Gestão Territorial que incidem sobre o território municipal são:

- a) Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território (PNPOT) - Lei nº 58/2007, de 4 de setembro, com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação nº 80-A/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação nº 103-A/2007, de 2 de novembro.
- b) Plano Rodoviário Nacional (PRN 2000) - Decreto-Lei nº 222/98, de 17 de julho e posteriores alterações.
- c) Plano de Bacia Hidrográfica do Ave - Decreto Regulamentar nº 19/2002, de 20 de Março.
- d) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas (RH2) PGBH do Cávado, Ave e Leça - Resolução do Conselho de Ministros nº 16-D/2013, de 22 de março.
- e) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho (PROF-BM) - Decreto Regulamentar nº 17/2007, de 28 de março.

Artigo 5º - Definições

Os conceitos técnicos constantes deste Regulamento têm o significado que lhes é atribuído na legislação em vigor, nomeadamente no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio e no anexo I deste regulamento.



CAPÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º – Identificação

Identificam-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, que estão representadas na planta de condicionantes sempre que a escala a que esta é apresentada assim o permite:

- a) Recursos hídricos:
 - i. Domínio público hídrico:
 - i. Leitos e margens dos cursos de água;
 - ii. Zonas inundáveis;
 - ii. Albufeiras de águas públicas:
 - i. Albufeira classificada;
 - ii. Zona terrestre de proteção;
 - iii. Zona reservada da zona terrestre de proteção;
 - iii. Captações de água subterrânea para abastecimento público.
- b) Recursos geológicos:
 - i. Águas de nascente;
 - i. Água de nascente da Serra da Penha;
 - ii. Águas minerais naturais;
 - i. Água de nascente termal das Caldas das Taipas;
 - iii. Depósitos minerais;
 - iv. Concessões mineiras;
 - v. Pedreiras;
- c) Recursos agrícolas e florestais:
 - i. Reserva Agrícola Nacional (RAN);
 - ii. Espécies arbóreas legalmente protegidas;
 - iii. Áreas ardidas (povoamentos florestais percorridos por incêndios);
 - iv. Perigosidade de incêndio (classes alta e muito alta);
 - v. Árvores e arvoredo de interesse público:
 - i. Árvore isolada de interesse público;
 - ii. Conjunto de árvores de interesse público;
- d) Recursos ecológicos:
 - i. Reserva Ecológica Nacional (REN);
 - ii. Leitos dos cursos de água;
- e) Património cultural:
 - i. Imóveis classificados e respetivas zonas de proteção;
 - i. Monumentos nacionais;
 - ii. Imóveis de interesse público;
 - ii. Imóveis em vias de classificação e respetiva zona de proteção;
 - iii. Imóveis de interesse municipal;
- f) Estabelecimentos prisionais:
 - i. Estabelecimento prisional;
 - ii. Zona de proteção de estabelecimento prisional;



- g) Infraestruturas:
 - i. Abastecimento de água;
 - ii. Drenagem de águas residuais;
 - iii. Rede elétrica:
 - i. Aproveitamentos hidroelétricos;
 - iv. Gasodutos;
 - v. Rede rodoviária nacional e rede rodoviária regional;
 - vi. Estradas e caminhos municipais;
 - vii. Rede ferroviária;
 - viii. Telecomunicações;
 - ix. Marcos geodésicos;
- h) Atividades perigosas:
 - i. Estabelecimentos com produtos explosivos.



CAPÍTULO III – USO DO SOLO

SECÇÃO I – CLASSIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 7º – Identificação

De acordo com a planta de ordenamento, o território concelhio caracteriza-se pela coexistência de duas classes de solo:

- a) Solo rural;
- b) Solo urbano.

Artigo 8º – Caracterização das categorias do solo

1 – Identificadas na planta de ordenamento, o solo rural compreende as seguintes categorias:

- a) Espaços agrícolas;
- b) Espaços florestais:
 - i. Espaços florestais de proteção;
 - ii. Espaços florestais de produção;
- c) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;
- d) Espaços de recursos geológicos:
 - i. Espaços de depósitos minerais;
 - ii. Espaços de recursos geológicos;
- e) Aglomerados rurais;
- f) Áreas de edificação dispersa;
- g) Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas;
- h) Espaços verdes de utilização coletiva.

2 – Identificadas na planta de ordenamento, o solo urbano caracteriza-se pelas seguintes categorias:

- a) Solo urbanizado:
 - i. Espaços centrais;
 - ii. Espaços residenciais;
 - iii. Espaços urbanos de baixa densidade;
 - iv. Espaços de uso especial;
 - v. Espaços de atividades económicas;
 - vi. Espaços verdes:
 - i. Espaços verdes de enquadramento;
 - ii. Espaços verdes de utilização coletiva;
- b) Solo Urbanizável:
 - i. Espaços centrais;
 - ii. Espaços residenciais;
 - iii. Espaços de uso especial;
 - iv. Espaços de atividades económicas.



SECÇÃO II – SISTEMA URBANO

Artigo 9º – Identificação

1 – O sistema urbano do concelho de Guimarães estrutura-se em quatro níveis de aglomeração, correspondendo a um conjunto de relações funcionais e espaciais que fundamentam a sua organização, suporte e comportamento. As quatro zonas de aglomeração são:

- a) **Zona A:** Correspondente à área da cidade de Guimarães abrangendo, não só o seu perímetro administrativo (S.Paio, S.Sebastião, Oliveira do Castelo, Creixomil), mas também (total ou parcialmente) as freguesias contíguas de Azurém, Fermentões, Mesão Frio, Costa, Urgezes e Silvares. Incluindo-se também concentrações especiais pelo respetivo impacto no território, relações funcionais e de interdependência relevantes, as áreas de atividades do AVEPARK, do parque industrial de Ponte (e sua expansão tal como prevista no presente plano), do parque industrial de Mide (Lordelo) e da zona de atividades económicas prevista para a envolvente ao nó de acesso à autoestrada A7 na freguesia de Silvares.
- b) **Zona B:** Correspondente às vilas de Ronfe, Brito, Pevidém, Taipas, Ponte, S. Torcato, Lordelo, Moreira de Cónegos e Serzedelo.
- c) **Zona C:** Correspondente a áreas periurbanas e às freguesias de Fermentões (parcialmente), Nespereira, Polvoreira, Gondar, União de freguesias de Selho S. Lourenço e Gominhães, Silvares (parcialmente), Guardizela, Aldão, Barco, Azurém (parcialmente), Mesão Frio (parcialmente), Costa (parcialmente), Urgezes (parcialmente), Selho S. Cristóvão.
- d) **Zona D:** Correspondente às restantes freguesias do concelho.

SECÇÃO III – DISPOSIÇÕES COMUNS AO SOLO RURAL E AO SOLO URBANO

SUBSECÇÃO I – ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

Artigo 10º – Identificação e hierarquização

1 – A Estrutura ecológica municipal do concelho de Guimarães, identificada na planta de ordenamento, consiste na identificação e valorização de componentes biofísicas, interligando os valores ambientais, culturais, recreativos e paisagísticos marcantes no território, com vista à integração dos sistemas ecológicos fundamentais, garantindo a continuidade e o funcionamento entre eles.

2 – A Estrutura ecológica municipal integra o corredor ecológico Cávado/Ave conforme definido no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho (PROF-BM).

3 – A Estrutura ecológica municipal é constituída pelos seguintes níveis de hierarquização:

- a) **Nível I** – engloba componentes cuja preservação deve ser assegurada e que têm como função contribuir para a estabilidade física e sustentabilidade ecológica. Corresponde a um nível que define áreas de máximo condicionamento à edificação e assume carácter estratégico;



b) **Nível II** – engloba componentes naturais e culturais únicas que constituem continuidades com os restantes sistemas e que, pelas suas características, não obrigam à imposição de um regime não edificável. Integra ainda, componentes de valorização específica com interesse municipal e com funções a salvaguardar, contribuindo para a sua conservação devendo ser valorizados de forma a promover uma melhor identidade e leitura da continuidade da estrutura;

c) **Nível III** – integra áreas e ações de proteção e regeneração dos ecossistemas sujeitos a pressões antrópicas. Visa promover um suporte para a recuperação do potencial de biodiversidade e para a regeneração ecológica.

Artigo 11º – Regime

1 - Nas áreas de nível I, a aplicação do respetivo regime de uso do solo deve contribuir para a valorização dos espaços verdes, proteção dos recursos naturais e minimização dos impactos ambientais provocados pelas atividades internas e externas, privilegiam-se ações que visem:

- a) A manutenção da biodiversidade, através da proteção de áreas naturais;
- b) O estabelecimento de ligações entre áreas de habitats que, consequentemente, promovam o movimento de espécies, materiais e energia, garantindo a continuidade com os sistemas naturais adjacentes;
- c) A regularização de amplitudes térmicas e da luminosidade atmosférica, nomeadamente através da promoção da rearborização de áreas de solo degradado;
- d) A circulação da água pluvial a céu aberto e infiltração, promovendo a utilização da água local e torrencial;
- e) A preservação do património histórico e cultural;
- f) A manutenção e valorização da qualidade da paisagem;
- g) O controlo de fatores de risco;
- h) A minimização da impermeabilização do solo, nomeadamente pela utilização de pavimento permeável ou semipermeável.

2 - Nas áreas de nível I, a aplicação do respetivo regime de uso do solo exclui a realização de:

- a) Operações de loteamento nos termos legais aplicáveis;
- b) Movimentos de terras que conduzam à alteração da topografia natural e das camadas superficiais do solo, exceto quando devidamente justificados pelo requerente nomeadamente por razões de necessidade decorrente da atividade agrícola ou florestal desenvolvida ou da exploração de recursos geológicos e desde que devidamente autorizadas pelas entidades tutelares competentes nos casos em que tal seja exigível;
- c) Alterações que coloquem em risco bens a salvaguardar (naturais, culturais, paisagísticos, arquitetónicos, e outros).

3 - Nas áreas de nível II privilegiam-se as seguintes ações:

- a) A recuperação e ampliação de edifícios existentes;
- b) Colmatação de núcleos residenciais existentes;
- c) Apoio e complemento dos espaços verdes de utilização coletiva;



- d) A criação de cortinas arbóreas, constituindo corredores verdes de proteção ao longo das infraestruturas rodoviárias e ferroviárias;
- e) A reabilitação de linhas de água e/ou de espécies arbóreas assinaláveis;
- f) A minimização da impermeabilização do solo, nomeadamente pela utilização de pavimento permeável ou semipermeável.

4 - Nas áreas de nível II, a aplicação do respetivo regime de uso do solo exclui a realização de:

- a) Alterações significativas de topografia que ponham em causa a relação harmoniosa com terreno envolvente, exceto quando devidamente justificados pelo requerente nomeadamente por razões de necessidade decorrente da atividade agrícola ou florestal desenvolvida e desde que devidamente autorizadas pelas entidades tutelares competentes nos casos em que tal seja exigível;
- b) Alterações que coloquem em risco bens a salvaguardar (naturais, culturais, paisagísticos, arquitetónicos, etc.);

5 - Nas áreas de nível III, privilegiam-se as seguintes ações:

- a) A recuperação do potencial de biodiversidade e a regeneração ecológica dos ecossistemas sujeitos a pressões antrópicas;
- b) O restabelecimento das características dos espaços de recursos geológicos, tal como eram antes da abertura da pedreira, ao nível da forma do terreno e do coberto vegetal;
- c) Nas indústrias em “áreas sensíveis”, em situação de abandono de atividade, a próxima função deverá privilegiar uso compatível com a sensibilidade ecológica do local e promover a requalificação das áreas adjacentes mediante proposta de integração paisagística;
- d) A minimização da impermeabilização do solo, nomeadamente pela utilização de pavimento permeável ou semipermeável.

6 - Nas áreas de nível III, a aplicação do respetivo regime de uso do solo exclui a realização de:

- a) Ações incompatíveis com as infraestruturas de qualificação ambiental ou espaços públicos a que estão afetos, devendo ser mantidas as faixas arborizadas existentes ou promovida a sua arborização;
- b) Alterações da estrutura natural das linhas de água existentes.

SUBSECÇÃO II – LOCAIS DE INTERESSE GEOLÓGICO

Artigo 12º – Identificação

Os locais de interesse geológico correspondem a sítios de reconhecido interesse patrimonial devido às suas particularidades petrológicas e geomorfológicas de relevância a nível regional e nacional.

Artigo 13º – Regime



1 - Os locais de interesse geológico devem ser preservados e valorizados tendo em conta o seu interesse científico, pedagógico e cultural.

2 - Deverão apenas ser autorizadas medidas que visem manter as condições de estabilidade, tendo em vista a segurança e proteção de pessoas e bens, bem como as condições de acessibilidade ao local, de visualização e de enquadramento paisagístico.

3 - Os locais de interesse geológico encontram-se delimitados na planta de ordenamento.

SUBSECÇÃO III – REDE VIÁRIA

Artigo 14º – Identificação

1 - Para efeitos de aplicação das disposições constantes no presente regulamento, inclui-se na rede viária do município as vias existentes (e ramais de acesso), as que se encontram em fase de concretização, e previstas, em execução e/ou projeto.

2 - A rede viária do concelho de Guimarães é constituída por uma rede rodoviária, hierarquizada em três níveis - nacional, regional e municipal - e por uma rede ferroviária composta por uma linha de caminho-de-ferro.

Artigo 15º – Hierarquização rodoviária

1 - Na rede rodoviária do concelho, identificam-se os seguintes níveis de hierarquização, e identificadas no anexo II:

- a) Rede nacional
 - i. itinerários principais
 - ii. itinerários complementares
 - iii. estradas nacionais
 - iv. estradas regionais
 - v. variantes
- b) Rede local
 - i. vias intermunicipais
 - ii. estradas municipais
 - iii. outras estradas
 - iv. caminhos municipais
 - v. vias sem classificação
- c) Vias previstas

Artigo 16º – Perfis de vias municipais



1 - O presente regulamento prevê no anexo III, a tipificação de perfis viários a adotar de acordo com as hierarquias estabelecidas e em consonância com a função e enquadramento urbanístico.

2 - Em função de uma correta integração urbanística e paisagística, inserção em vias existentes, segurança rodoviária, defesa/valorização dos elementos patrimoniais, ou outros casos devidamente justificados, admitir-se-á a redução ou aplicação de outros perfis transversais não especificados no anexo III, devendo tal ser objeto de justificação fundamentada.

3 - Nos arruamentos e caminhos públicos não abrangidos pela presente hierarquização, deverá ser sempre salvaguardado um perfil transversal adequado ao nível de serviço expectável para a mesma via.

4 - Sempre que suscetível de criar alterações significativas ao volume e tipo de tráfego verificado, a intervenção a realizar na via deverá ser enquadrada por uma justificação técnica atendendo ao impacto da mesma intervenção na rede viária (volume e tipo de tráfego, cargas e descargas e acessibilidades).

5 - Traçado de vias previstas:

a) As vias previstas encontram-se definidas na planta de ordenamento, sendo-lhes subjacente um traçado viário que deverá ser encarado como indicativo e orientador para a edificação e gestão do território municipal.

b) Admitir-se-á a alteração eventual de traçados propostos desde que devidamente justificados e enquadrados por anteprojecto que envolva outros terrenos (abrangidos pelo traçado da via que assegure a mesma função de ligação).

SUBSECÇÃO IV – INFRAESTRUTURAS

Artigo 17º – Infraestruturas

A edificação ou instalação de obras hidráulicas e de infraestruturas, nomeadamente rodoviárias e ferroviárias, de abastecimento de água, de saneamento básico, de recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos, de telecomunicações ou de produção, transporte e transformação de energia, podem ser viabilizadas em qualquer local do território concelhio, desde que devidamente autorizadas pelas entidades tutelares competentes nos casos em que tal seja exigível e quando a Câmara Municipal reconheça que tal não acarrete prejuízos inaceitáveis para a qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas abrangidas, com exclusão das vias sob jurisdição das Estradas de Portugal.

SUBSECÇÃO V – ZONAS INUNDÁVEIS

Artigo 18º – Identificação

As zonas inundáveis do concelho correspondem à delimitação de áreas em que se verifica uma cobertura temporária por água de uma terra normalmente não coberta por água. Inclui as cheias ocasionadas pelos rios, pelas torrentes de montanha e pelos cursos de água efémeros mediterrânicos, e pode excluir as inundações com origem em redes de esgotos.



Artigo 19º – Regime

1 – Nas zonas inundáveis apenas se admite nova edificação em áreas urbanas consolidadas e em situações de colmatação, remate, ou substituição de edifício em situação legal.

2 – A edificação prevista no número anterior fica sujeita ao cumprimento das seguintes condições:

- a) Nos espaços não edificados, só são admitidos pavimentos que garantam a permeabilidade do solo e munidos dos competentes sistemas de drenagem de águas pluviais.
- b) A cota do piso inferior das edificações tem que ser superior à cota local da máxima cheia conhecida;
- c) É interdita a edificação de caves;
- d) Os proponentes são responsáveis pela identificação da cota de cheia no local onde pretendem licenciar as obras, pela apresentação de soluções técnicas que não prejudiquem terceiros e que, simultaneamente, assegurem a salvaguarda de pessoas e bens, edificado, acessos, estacionamento e arranjos exteriores e pela respetiva justificação que deverá ser alvo de análise e avaliação pelas entidades competentes.

3 – É permitida a edificação de estruturas ligeiras de apoio ao recreio e lazer, desde que sejam amovíveis, não constituam obstáculo à livre circulação das águas e a cota do piso inferior seja superior à cota local da máxima cheia conhecida.

4 – Não é permitida a edificação de edifícios sensíveis (de acordo com o definido no anexo I).

SUBSECÇÃO VI – ZONAMENTO ACÚSTICO

Artigo 20º – Identificação

1 – O PDM estabelece a classificação e delimitação das zonas sensíveis, zonas mistas e zonas de conflito, que integra os elementos complementares de apoio à sua execução, nos termos do estabelecido no Regulamento Geral do Ruído.

2 – O Plano Diretor Municipal de Guimarães identifica as zonas da seguinte forma:

- a) As zonas sensíveis dizem respeito a zonas escolares e hospitalares, classificadas em espaço de uso especial, em solo urbano e encontram-se assinaladas em anexo à planta de ordenamento;
- b) As zonas mistas abrangem as restantes categorias de solo integrantes em solo urbano e encontram-se assinaladas em anexo à planta de ordenamento;
- c) As zonas de conflito correspondem àquelas onde os níveis de ruído identificados no Mapa de Ruído ultrapassam os valores identificados das zonas sensíveis e mistas e encontram-se anexas à planta de condicionantes;
- d) As zonas industriais, dizem respeito a espaços comerciais e/ou industriais onde não se verifica a necessidade de cumprimento de qualquer tipo de valores-limite dentro dessas áreas, estando identificadas na Carta de zonamento acústico.



3 - Relativamente à restante área do concelho sem classificação, os recetores isolados existentes ou previstos, são para efeitos de aplicação dos valores-limite, e em função dos usos existentes nas suas proximidades, equiparados a zonas mistas.

4 - O zonamento acústico atribuído ao território concelhio fica sujeito aos valores limites de níveis sonoros, constantes no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 21º – Regime

1 - Nas operações urbanísticas em zonas mistas e zonas sensíveis, onde os valores limites fixados no artigo anterior são excedidos (zonas de conflito), devem ser aplicadas as medidas de redução previstas no plano de redução do ruído.

2 - Para todas as zonas de conflito, a Câmara Municipal procederá à elaboração e à aplicação de planos de redução do ruído ou, na sua ausência, aplicando as medidas previstas na lei geral do ruído.

3 - Nas zonas de conflito inseridas nas zonas urbanas consolidadas (identificadas na planta da situação existente, elemento que acompanha o plano), na ausência de planos de redução de ruído, é interdita a construção de edifícios habitacionais, exceto se a zona em apreciação estiver abrangida por plano municipal de redução de ruído ou não exceda em mais de 5 dB (A) os valores limites fixados para as zonas sensíveis e mistas e os índices de isolamento de sons de condução aérea sejam incrementados em mais de 3 dB (A) relativamente ao valor mínimo regulamentado na lei geral do ruído, ou outros que a lei venha a determinar.

4 - Nas zonas de conflito inseridas nas zonas urbanas consolidadas, fica condicionada igualmente a construção de equipamentos escolares, de saúde, religiosos e assistência a crianças e idosos, sendo só permitida quando se verifique o estreito cumprimento dos valores limite estabelecidos para zonas sensíveis e mistas.

SUBSECÇÃO VII – PATRIMÓNIO CLASSIFICADO OU EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO

Artigo 22º – Identificação

1 - O património cultural classificado e em vias de classificação, identificado na planta de condicionantes diz respeito a bens, conjuntos ou sítios que, pelo seu interesse cultural, arquitetónico, histórico, antropológico, social, religioso e simbólico, são alvo de especiais medidas de proteção e valorização.

2 - O património cultural classificado e em vias de classificação, bem como as respetivas zonas especiais de proteção, incluindo áreas ‘non aedificandi’, e zonas de proteção, encontra-se assinalado e identificado na planta de condicionantes do PDM.



Artigo 23º - Regime

Ao património cultural classificado e em vias de classificação, aplica-se a legislação geral e específica em vigor.

SUBSECÇÃO VIII – ELEMENTOS PATRIMONIAIS

Artigo 24º - Identificação

Encontram-se assinalados na carta de ordenamento os bens imóveis identificados como de interesse patrimonial por parte do município.

Artigo 25º - Regime

Ao conjunto de bens imóveis identificados como de interesse patrimonial, não se aplica nenhum regime de edificação particular, devendo as intervenções de preservação, adaptação, ampliação ou alteração (após ser objeto de estudo e análise técnica) salvaguardar os bens patrimoniais presentes. Posteriormente, e caso se justifiquem (em função da análise realizada), as mesmas intervenções deverão ser avaliadas por uma Comissão Técnica Municipal a designar para o efeito.

SUBSECÇÃO IX – PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO

Artigo 26º - Identificação

1 - Integram o património arqueológico todos os vestígios e bens encontrados no sub-solo ou à superfície que permitam melhor conhecer a história do concelho.

2 - Os sítios arqueológicos, objeto de identificação e localização, encontram-se assinalados na carta arqueológica e constam de listagem anexa ao mesmo.

Artigo 27º - Regime

1 - Aos sítios arqueológicos identificados aplica-se a legislação geral e específica em vigor, nomeadamente a que estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural.

2 - Sempre que, em qualquer intervenção no solo, forem achados vestígios arqueológicos, quer se trate de elementos móveis ou imóveis, no subsolo ou à superfície, deve a sua descoberta ser obrigatoriamente comunicada à Câmara Municipal, para adoção das medidas de salvaguarda necessárias.

SECÇÃO IV – DISPOSIÇÕES GERAIS DE EDIFICAÇÃO

Artigo 28º - Identificação



Esta secção estabelece os princípios gerais de atuação e edificação, especificando as condicionantes gerais a todas as atividades, usos e funções do solo concelhio.

Artigo 29º – Critérios gerais de edificabilidade

1 – Independentemente da natureza e classificação do solo, as operações urbanísticas deverão observar:

- a) A correta inserção no meio envolvente, nomeadamente ao nível da altura da edificação, alinhamentos e recuos, funções, tipologias e volumetrias;
- b) A confrontação ou acesso direto a partir de via habilitante (existente ou a construir);
- c) A ligação às redes públicas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais e pluviais, ou na sua inexistência, a salvaguarda de todos os sistemas infraestruturais e ações a definir pelas entidades competentes nesta matéria;
- d) A inexistência de incompatibilidade de usos e atividades, nomeadamente no que reporta à criação de ruídos, fumos e cheiros, ao agravamento das condições de cargas e descargas, estacionamento e circulação viária e pedonal, bem como a possibilidade de gerar incêndios, toxicidade e explosão.

2 – Na classe de solo urbano, quando se verificar pelo menos uma das situações abaixo descritas, admitir-se-á a aplicação de índices de ocupação e de impermeabilização variáveis entre os valores máximos definidos no regime de edificabilidade respeitante a cada categoria de solo e os índices de ocupação e impermeabilização igual a 1,0 desde que se observe pelo menos uma destas situações:

- a) Reconhecimento de interesse municipal por parte do órgão do executivo municipal;
- b) Construções existentes quando:
 - i. Não gerem uma situação urbanística e ambiental lesiva para o domínio público;
 - ii. A respetiva edificação seja anterior a 1994 comprovada pela leitura de ortoimagens / cartografia e certidão matricial.

3 – Na classe de solo rural, e desde que devidamente autorizadas pelas entidades tutelares competentes nos casos em que tal seja exigível, quando se verificar pelo menos uma das situações abaixo descritas, admitir-se-á a aplicação de índices de utilização e de impermeabilização variáveis entre os valores máximos definidos no regime de edificabilidade respeitante a cada categoria de solo e os índices de ocupação e impermeabilização de 0,7 às edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, indústria, armazenagem, equipamento e outras, desde que se observe pelo menos uma destas situações:

- a) Reconhecimento de interesse municipal por parte do órgão do executivo municipal;
- b) Habitação unifamiliar destinada a residência própria e permanente de agricultores em exploração agrícola;
- c) Construções existentes quando:
 - i. Não gerem uma situação urbanística e ambiental lesiva para o domínio público;
 - ii. A respetiva edificação seja anterior a 1994 comprovada pela leitura de ortoimagens/cartografia e certidão matricial;
- d) Programas funcionais que, pela respetiva atividade, dimensão ou impacto de movimento de cargas e descargas e operações logísticas, não sejam enquadrados ou compatíveis com áreas predominantemente habitacionais.



4 – Sem prejuízo do disposto na lei, nas situações descritas nos números 2 e 3, não se aplicará a área mínima do terreno eventualmente definida no regime de edificabilidade de cada categoria de solo.

5 – Nas classes de solo urbano ou rural, e desde que não implicando servidões administrativas e/ou restrições de utilidade pública, admitir-se-á a aplicação de afastamentos/ recuos menores aos limites da parcela do que os definidos no regime de edificabilidade de cada categoria de solo, no que reporta às edificações destinadas a indústria e armazenagem desde que, cumulativamente:

- a) Assegure as condições descritas no artigo 32º (alinhamentos e recuos);
- b) Assegure as condições descritas na alínea d), do número 1, do presente artigo.

6 – Em qualquer categoria de solo admite-se a ampliação de edifícios, desde que devidamente autorizadas pelas entidades tutelares competentes nos casos em que tal seja exigível, nas seguintes condições:

- a) Respeite as servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- b) A ampliação, incluindo as preexistências, cumpra os índices e as áreas máximas de edificação previstos para a função em causa na categoria de solo correspondente;
- c) A altura da fachada salvguarde a articulação volumétrica com as construções existentes.

7 – Em qualquer categoria de solo é admitida a construção de infraestruturas de vigilância, detecção e combate de incêndios florestais.

8 – Nas situações descritas no número 6 e 7, não se exige área mínima de terreno.

Artigo 30º – Critérios gerais de aplicação de índices

1 – A aplicação dos índices definidos no presente regulamento resultará sempre da conjugação dos valores máximos fixados com a correta inserção na envolvente da operação urbanística.

2 – Caso se verifique a presença de mais que uma categoria de solo, aplicar-se-á o índice respetivo de cada categoria à área do terreno objeto da operação urbanística, afeta a cada categoria do solo.

3 – Em operações urbanísticas que impliquem a afetação de áreas de equipamentos e/ou beneficiação de infraestruturas viárias, espaços e/ou equipamentos de utilização coletiva, a aplicação dos índices previstos no regime de edificabilidade de cada categoria de solo não contabilizará a área ocupada por aqueles fins, reportando-se à área global do terreno.

4 – Em operações de loteamento, a aplicação dos índices reportar-se-á à globalidade das áreas das parcelas constituídas na respetiva relação com as categorias de solo, podendo ser distribuída a respetiva edificabilidade global de forma assimétrica pelas várias parcelas, desde que salvaguardado o disposto no art. 29º (critérios gerais de edificabilidade).



5 - Para efeitos de índices de ocupação e utilização, não serão contabilizadas as áreas afetas a piscinas, tanques ou outras infraestruturas técnicas de apoio ao uso permitido. No entanto, estas mesmas áreas serão contabilizadas no índice de impermeabilização respetivo a cada categoria de solo a que respeitam.

6 - Para efeitos de índices de ocupação, utilização e impermeabilização, não serão contabilizados muros.

Artigo 31º - Arruamentos e infraestruturas habilitantes

1 - Os terrenos a edificar, deverão apresentar acesso direto através de via pública habilitante.

2 - Em qualquer categoria do solo, sempre que se considere necessária a criação, beneficiação ou reforço do espaço público e/ou infraestruturas, as intervenções a realizar deverão contribuir para essa consubstancialização, em conformidade com as necessidades verificadas.

3 - Nas áreas que não possuam as infraestruturas habilitantes, e quando não se verifique a possibilidade de ligação às redes públicas existentes, admite-se a criação de sistemas privativos desde que preparados para futuras ligações às redes públicas e sejam devidamente autorizados pelas entidades competentes.

4 - Em áreas cuja abertura de novos arruamentos não seja permitida, admitir-se-á pavimentações, repavimentações e conclusão de arruamentos preexistentes.

5 - Os perfis transversais das vias habilitantes encontram-se exemplificados no anexo III e deverão ser adaptados às características e necessidades do local.

Artigo 32º - Alinhamentos/Recuos

1 - Os prédios urbanos ficam sujeitos aos alinhamentos e recuos dominantes contíguos e/ou próximos do conjunto em que se inserem.

2 - Admite-se exceções, desde que cumpra uma das seguintes situações:

- a) Os prédios urbanos se situem em área abrangida por plano de urbanização ou plano de pormenor eficazes.
- b) O prédio urbano confronte com arruamento que a Câmara Municipal preveja redimensionar para salvaguarda e concretização de um perfil transversal (em conformidade com o anexo III).

3 - Sem prejuízo da criação de novos alinhamentos de edificação, deverá ser sempre salvaguardada a articulação com as edificações preexistentes.

Artigo 33º - Altura de fachada e altura de edificação

1 - A altura da fachada e a altura da edificação a adotar deverá integrar-se nos parâmetros dominantes da envolvente.



2 - Os edifícios de caráter especial, nomeadamente equipamentos e infraestruturas de interesse público, torres e edifícios religiosos, obras de componente artística ou de aproveitamento energético, postes ou torres de telecomunicações e silos ou chaminés poderão observar alturas de fachada/edificação e parâmetros distintos assegurando o correto enquadramento urbanístico e paisagístico das intervenções.

3 - A criação de novas alturas de fachada/edificação, deverá sempre salvaguardar a articulação/enquadramento com as construções existentes.

Artigo 34º - Edificação de unidades de caráter industrial ou de armazenagem

1 - No solo urbano, salvo nos espaços de uso especial e nos espaços de atividades económicas, onde se aplica o regime de edificabilidade da categoria de solo em causa, admite-se a ampliação, edificação e/ou instalação de unidades industriais ou armazenagem, desde que:

- a) A altura das fachadas não ultrapasse os 7m;
- b) Nos casos de ampliação de unidades industriais já existentes, e devidamente licenciadas, pode a altura da edificação ser adaptada às preexistências;
- c) Garanta um recuo mínimo de 10m relativamente à via habilitante (após eventual beneficiação e/ou alargamento da via) e um afastamento mínimo de 5m aos restantes limites do terreno, aplicando-se, quando justificável, o disposto nos números 4 a 7, do artigo 78º (regime dos espaços de atividades económicas).

2 - No solo urbano (salvo nos espaços de uso especial), e no solo rural (nas áreas de edificação dispersa), poderão ser integradas em rés-do-chão ou cave exposta de habitação isolada ou geminada, unidades industriais (tipo 3) ou de armazenagem caso:

- a) A área máxima de implantação destinada ao uso industrial ou de armazenagem não seja superior ao da habitação;
- b) Garanta um recuo mínimo de 10m relativamente à via habilitante (após eventual beneficiação e/ou alargamento da via), e um afastamento mínimo de 5m aos restantes limites;
Em situações urbanísticas que se justifiquem, poder-se-á aplicar o disposto nos números 4 a 7, do artigo 78º (regime dos espaços de atividades económicas);
- c) Garantam uma acessibilidade adequada e corretamente dimensionada para as características do local.

3 - Não será admitida a alteração de função para uso industrial e de armazenagem em lotes inseridos em loteamentos destinados exclusivamente a habitação.

Artigo 35º - Edifícios anexos

1 - Os anexos a edificar só poderão possuir um piso acima da cota de soleira e uma altura de fachada não superior a 3m, sendo admissível, quando justificável, um piso menos um (-1).

2 - Em terrenos cuja área seja inferior a 3000m² a área máxima de construção de anexos será de 100m², e de 200m² para terrenos cuja área seja igual ou superior à mencionada.



3 - Independentemente do disposto nos números anteriores, em edifícios em banda, admite-se uma área máxima de construção de anexos de 60m². Em casos de edifícios com mais de uma unidade de ocupação, a área máxima de anexos deverá ser repartida pelo número de unidades de ocupação verificado.

4 - Em situações de anexos existentes, não geradores de uma situação urbanística e ambiental lesiva para o domínio público e a respetiva edificação seja anterior a 1994 comprovada pela leitura de ortomagens/cartografia e certidão matricial, admitir-se-á uma área máxima de implantação de 120m², uma altura de fachada não superior a 5m, e um piso menos um (-1).

Artigo 36º - Áreas para infraestruturas viárias: estacionamento

1 - O número de lugares de estacionamento privado e público deve contribuir para um ordenamento do território equilibrado e atender às características do espaço em que se inserem, devendo qualquer operação urbanística assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades que vai gerar.

2 - O número de lugares de estacionamento privado e público deve contribuir para o ordenamento e funcionalidade do espaço em que se insere atendendo às características específicas de cada caso, devendo qualquer operação urbanística assegurar o estacionamento compatível com as necessidades que gerar, sem prejuízo do disposto na lei.

3 - Os novos edifícios devem garantir uma dotação de lugares de estacionamento de acordo com as necessidades do respetivo uso e em função da área de construção de acordo com o seguinte quadro:

Uso	Unidade		Estacionamento privado	Estacionamento público
Habitação unifamiliar	lugar/fogo com ac < 150m²		1	–
	lugar/fogo com ac 150/400m²		2	1
	lugar/fogo com ac > 400m²		3	2
Habitação coletiva	lugar/100m² ac		1	+0,20
Comércio e serviços	lugar/100m² ac		1	+0,20
Indústrias e armazéns	lugar/100m²ac	ligeiro	1	+0,30
		pesado	0,20	+0,05
Estabelecimentos hoteleiros	lugar/unidade de alojamento	1 a 3 estrelas	1 lugar por 4 unidades de alojamento	+0,05
		4 e superior	1 lugar por 2 unidades de alojamento	+0,05
Estabelecimentos de restauração e bebidas de uso exclusivo		lugar/100m² ac	3	
Estabelecimentos de restauração e bebidas de uso não exclusivo		lugar/100m² ac	2	
Comércio	Ac ≤ 2000m²	lugar/100m² ac	1,75	
	Ac > 2000m²	lugar/100m² ac	2,50	



Edifícios ou recintos de uso público	lugar/assento	0,125
Equipamentos usuários com mobilidade/acessibilidade condicionada/dependente (1)	lugar/utente	0,25

(1) Creches, infantários, lares, instituições de solidariedade social

ac – área de construção (exceto área destinada a estacionamento)

Notas:

1 – Em circunstâncias em que o índice de estacionamento público e privado é agregado, os lugares de estacionamento exigidos, poderão ser localizados no interior do prédio (desde que seja garantida a utilização coletiva) ou em áreas a ceder ao domínio público, quando se trate de loteamento ou de operações urbanísticas de impacto semelhante e/ou de impacto relevante tal como definidas em regulamento municipal;

2 – Em situações de manifesta impossibilidade, consolidação urbana e/ou desajustamento urbanístico (alinhamentos de muros, coerência da forma do espaço público, execução de obras onerosas entre outras), e desde que se demonstre como urbanisticamente viável, os índices anteriormente estabelecidos poderão ser reduzidos ou mesmo não aplicados.

3 – O arredondamento dos valores calculados deverá ser feito para o número inteiro imediatamente superior, sendo sempre obrigatório, no mínimo, um lugar de estacionamento.

Artigo 37º – Parâmetros e dimensionamento de áreas para espaços verdes, equipamentos e infraestruturas de utilização coletiva

1 – As operações de loteamento e as operações urbanísticas com impacto semelhante a um loteamento e/ou de impacto relevante, devem prever áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, de forma a contribuir para a sustentabilidade dos espaços urbanos e para a qualidade de vida das populações.

2 – O dimensionamento das áreas referidas no número anterior fica sujeito à aplicação dos seguintes parâmetros:

	Espaços verdes de utilização coletiva	Equipamentos
Habitação	30m ² /fogo	35m ² /fogo
Comércio e serviços	28m ² /100m ² edificação	28m ² /100m ² edificação
Indústria e armazéns	25m ² /100m ² edificação	10m ² /100m ² edificação

Artigo 38º – Cedências e compensações



1 - Os promotores das operações urbanísticas referidas no nº1, do artigo 37º, devem prever a cedência da área de terreno necessária à realização de espaços verdes, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas urbanísticas, de acordo com os parâmetros definidos no nº 2, do artigo 37º.

2 - No caso de não haver lugar a qualquer cedência ou constituição de espaços de usufruto coletivo, fica o promotor obrigado ao pagamento de uma compensação ao Município, nos termos definidos na legislação em vigor.

SECÇÃO V – SITUAÇÕES ESPECIAIS

Artigo 39º – Recursos energéticos renováveis

A instalação de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis podem ser viabilizados em qualquer local do território concelhio, desde que devidamente autorizadas pelas entidades tutelares competentes nos casos em que tal seja exigível, ficando sempre sujeitos à análise quanto ao seu enquadramento urbanístico.

Artigo 40º – Instalação de depósitos

1 - A instalação de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas, poderá verificar-se em:

- a) Espaços florestais de produção;
- b) Espaços de uso múltiplo agrícola e florestal;
- c) Espaços de recursos geológicos;
- d) Espaços de atividades económicas;
- e) Áreas estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução eficazes.

2 - Apenas se admite a instalação de depósitos quando associados às instalações de apoio direto à atividade devidamente licenciada e se salvaguardem as condições ambientais e paisagísticas do local.

3 - É da responsabilidade do proprietário da instalação a reposição do terreno no seu estado original, depois de abandonado, considerando-se abandono a não utilização destas áreas por período superior a dois anos.

Artigo 41º – Instalações de armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1 - Pode ser autorizada a localização de depósitos e instalações de armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rural, fora das zonas florestais de risco de incêndio das classes alta e muito alta, desde que, as entidades competentes reconheçam não haver inconvenientes na sua instalação.



2 - Quando se tratar de instalações de depósitos de armazenamento de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, nos seguintes casos:

- a) Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações de armazenamento de combustíveis ou atividades que constituem preexistências ou que, a instalar de novo, se integrem no âmbito dos usos dominantes ou dos usos compatíveis com este;
- b) Instalações de armazenamento de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edificações destinadas exclusivamente a esse fim e localizadas em terrenos onde não existam edifícios com componente habitacional;
- c) Áreas estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, planos de pormenor ou unidades de execução eficazes.

3 - As instalações de armazenamento de combustíveis referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea a), do número 2, deve assegurar, sempre que possível, um afastamento mínimo de 10m às extremas do terreno devendo, na referida faixa de afastamento ser criada sempre que tal seja compatível com as condições de segurança, uma cortina arbórea e/ou arbustiva para assegurar um correto enquadramento paisagístico.

Artigo 42º - Postos de abastecimento público de combustíveis

A instalação de postos de abastecimento de combustíveis, públicos, poderá ser autorizada:

- a) Em terrenos marginais às vias rodoviárias, integrados ou não em áreas de serviço;
- b) Após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional.

Artigo 43º - Parque de sucata

1 - A instalação e ampliação de depósitos de sucata, visam promover um correto ordenamento do território, evitando a degradação da paisagem e do ambiente.

2 - O presente regime não se aplica a resíduos sujeitos a legislação especial, designadamente, de resíduos perigosos, radioativos, hospitalares, urbanos ou industriais, bem como a resíduos submetidos a armazenagem ou reciclagem no contexto de qualquer atividade sujeita a licenciamento industrial.

3 - A instalação de depósitos de sucata, fica sujeita aos seguintes condicionalismos:

- a) A área de implantação deve incluir uma orla periférica com uma cortina arbórea com pelo menos 3m de altura;
- b) Criação, no seu interior, de uma zona de proteção circundante com a largura de 5m, na qual é proibido o depósito de qualquer tipo de resíduos;
- c) A sobreposição de materiais em área não coberta não pode atingir altura superior à da cortina arbórea existente, nem nunca superior a 4m;



4 - Os depósitos de sucata só podem ser instalados nos parques de sucata previstos em PMOT.



CAPÍTULO IV – QUALIFICAÇÃO DO SOLO RURAL

SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 44º – Identificação

O solo rural destina-se preferencialmente ao desenvolvimento das funções diretamente relacionadas com o setor primário da atividade económica (agrícola, florestal e agroflorestal), com os recursos geológicos (atividades minerais) e com a conservação e defesa dos valores biofísicos e paisagísticos relevantes.

Artigo 45º – Regime

1 - As ações de uso, ocupação e transformação do solo rural, devem visar a preservação das suas características naturais e reforçar as potencialidades que se afigurem importantes para o equilíbrio biofísico e paisagístico do território. Estas situações deverão sempre ser devidamente justificadas e não gerar uma situação ambiental e lesiva para o domínio público.

2 - Admite-se, excecionalmente, a aplicação de índices de utilização e de impermeabilização variáveis entre os valores máximos definidos no regime de edificabilidade respeitante a cada categoria de solo e os índices de ocupação e impermeabilização de 0,7, e sempre que respeitadas as servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, nas seguintes situações de edificabilidade:

- a) Equipamentos de interesse público;
- b) Atividades económicas com interesse para a economia do concelho, devidamente reconhecidas por parte da Câmara Municipal;
- c) Habitação em função de carência económica reconhecida pelos serviços competentes da Câmara Municipal ou da Segurança Social;
- d) Habitação unifamiliar destinada a residência própria e permanente de agricultores em exploração agrícola;
- e) Programas funcionais que, pela respetiva atividade, dimensão ou impacto de movimento de cargas e descargas e operações logísticas, não sejam enquadrados ou compatíveis com áreas predominantemente habitacionais.

3 - Nas situações descritas no número anterior, não se aplicará a área mínima de terreno no regime de edificabilidade (caso definido na categoria de solo onde se insere a edificação).

4 - Os arruamentos e percursos privados de acesso às construções não deverão ser, preferencialmente, impermeabilizantes do solo.

5 - As normas de gestão destes espaços, a classificação das respetivas manchas e as medidas preventivas contra incêndios são as constantes do plano municipal de defesa da floresta contra incêndios, a seguir designado como PMDFCI, e que fazem parte integrante deste PDM.

6 - As novas edificações no espaço rural, fora das áreas edificadas dos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa, deverão salvaguardar os condicionalismos à edificação previstos na legislação em vigor no âmbito do sistema de defesa da floresta contra incêndios.



7 - No solo rural não serão admitidas operações de loteamento, exceto as destinadas a empreendimentos turísticos, desde que compatíveis com os instrumentos de gestão territorial em vigor. Admitir-se-á operações de destaque nos termos da legislação em vigor.

8 - Nestes espaços podem desenvolver-se outras atividades ou usos compatíveis com a utilização dominante, designadamente de aproveitamento de recursos geológicos e energéticos e atividades agroindustriais, turísticas, culturais e de recreio e lazer, observando os parâmetros e critérios definidos para cada categoria de solo.

SECÇÃO II – ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 46º – Identificação

1 - Os espaços agrícolas correspondem a áreas que, pelas suas características intrínsecas ou atividades desenvolvidas pelo homem, se adequam ao desenvolvimento de atividades agrícolas, pecuárias e florestais, constituindo espaços de expressão rural a salvaguardar pela sua relevância na composição da paisagem concelhia, sendo igualmente compatível com este solo os recursos geológicos (atividades minerais).

2 - Estes espaços integram solos de elevada e moderada aptidão agrícola, correspondendo aos solos incluídos na Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Artigo 47º – Regime de edificabilidade

1 - Nos espaços agrícolas, e caso se verifique a autorização prévia de inutilização de solo agrícola da entidade tutelar competente, admite-se a edificação nos seguintes termos:

a) Edificação de instalações de apoio à produção, transformação, armazenamento, comercialização e exploração de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, desde que:

- i. A altura da fachada não exceda 7m, salvo nos casos em que a especificidade técnica manifestamente exija uma altura superior;
- ii. No caso de se tratar de estufas, abrigos e/ou construções precárias, fica à responsabilidade do proprietário a reposição do terreno no seu estado original, depois de abandonada;
- iii. No caso da produção e exploração pecuária, seja assegurada a compatibilidade com o uso turístico eventualmente existente.

b) Edificação de habitação unifamiliar nas seguintes condições:

- i. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,025 da área total do terreno;
- ii. A altura da fachada não exceda 7m;
- iii. Os novos edifícios devem implantar-se na área do terreno menos prejudicial à atividade agrícola, sem prejuízo do seu bom enquadramento urbanístico e correta integração paisagística.

c) Edificação inerente a usos turísticos, de desporto, de recreio e lazer, nas seguintes condições:

- i. Área mínima do terreno, para novas edificações, corresponda a 10.000m²;
- ii. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,05 da área total do terreno;



- iii. A altura da fachada não exceda 9m;
 - iv. Os novos edifícios devem implantar-se na área do terreno menos prejudicial à atividade agrícola, sem prejuízo do seu bom enquadramento urbanístico e correta integração paisagística.
- c) Equipamentos de interesse público, cuja localização em espaços agrícolas se justifique pela natureza ou pelo contexto de povoamento existente.

2- A este artigo aplica-se as áreas mínimas de parcela constantes na legislação em vigor.

SECÇÃO III – ESPAÇOS FLORESTAIS

Artigo 48º – Identificação

1 - Os espaços florestais são terrenos ocupados por povoamentos florestais, matos, pastagens naturais, áreas ardidas de povoamentos florestais, áreas de corte raso e terrenos improdutivos ou estéreis do ponto de vista da existência de comunidades vegetais e águas interiores.

2 - As normas de gestão destes espaços, a identificação das áreas de povoamentos florestais, a classificação das respetivas manchas e as medidas preventivas contra incêndios são as constantes do PROF-BM, sub-região homogénea Cávado/Ave, e que faz parte integrante deste PDM.

Artigo 49º – Regime

1 - As intervenções nos espaços florestais devem respeitar as orientações contidas no PROF-BM relativas à sub-região homogénea Cávado/Ave para a função de produção acrescida da função de proteção.

2 - Nos espaços florestais classificados no PMDFCI com risco de incêndio elevado ou muito elevado é interdita, a construção de edificações.

3 - Constituem exceção ao número anterior as edificações destinadas à prevenção, combate de fogos florestais, equipamentos de interesse municipal desde que os responsáveis pela gestão dos terrenos confinantes, adotem medidas estruturais de silvicultura preventiva a nível da reflorestação e da redução do risco de incêndio.

4 - Nos terrenos com povoamentos florestais percorridos por incêndios, não incluídos em espaços classificados nos planos municipais de ordenamento do território como urbanos, urbanizáveis ou industriais ficam inibidos, pelo prazo fixado nos termos da legislação em vigor, a alteração do uso (designadamente a edificabilidade), tal como os terrenos afetados por incêndios florestais ocorridos após a aprovação do PDM.

5 - Carecem de especial proteção as espécies florestais que denotam elevado valor económico, patrimonial e cultural, quer pela sua relação com a história e cultura da região, quer pela raridade que representam, bem como pela sua função de suporte de habitat, designadamente *Quercus suber* (sobreiro), *Quercus ilex* (azinheira), *Ilex aquifolium* (azevinho), *Quercus pyrenaica* (carvalho-negral), *Quercus robur* (carvalho-roble) e *Taxus baccata* (teixo).



SUBSECÇÃO I - ESPAÇOS FLORESTAIS DE PROTEÇÃO

Artigo 50º - Identificação

Os espaços de uso e aptidão florestal dominante, integrados maioritariamente na Reserva Ecológica Nacional, tem como função principal a proteção, englobando como sub-funções a proteção da rede hidrográfica, a proteção contra a erosão hídrica e cheias, a proteção micro-climática e a proteção ambiental.

Artigo 51º - Regime de exploração

1 - Sem prejuízo do PROF-BM, PMDFCI, da legislação aplicável e dos planos de gestão florestal (PGF) que venham a elaborar-se, nestes espaços poderão ser autorizadas as ações que privilegiem a conservação dos valores e recursos naturais como o solo, a água e a biodiversidade, nomeadamente a recuperação do perfil do solo através de arborizações que induzam o restabelecimento da sua capacidade bioproductiva e garantir a integridade ecológica das águas interiores através do melhoramento das cortinas ripárias existentes, de acordo com as premissas do PROF-BM, nomeadamente as normas de silvicultura para a função de proteção e respetivas espécies a privilegiar.

2 - Nestes espaços, admitem-se outros usos como silvopastorícia, caça, pesca e recreio.

Artigo 52º - Regime de edificabilidade

1 - Nesta categoria de solo, a edificabilidade restringe-se aos seguintes casos:

a) Edificação de instalações de apoio à produção, transformação, armazenamento, comercialização e exploração de produtos florestais, agrícolas e pecuários, desde que:

- i. O índice de utilização (Iu) não exceda 0,05 da área do terreno, salvo nos casos em que a especificidade técnica manifestamente exija um índice superior;
- ii. A altura da fachada não exceda 7m, salvo nos casos em que a especificidade técnica manifestamente exija uma altura superior;
- iii. No caso de se tratar de estufas, abrigos e/ou construções precárias, fica à responsabilidade do proprietário a reposição do terreno no seu estado original, depois de abandonada;
- iv. No caso da produção e exploração pecuária, seja assegurada a compatibilidade com o uso turístico eventualmente existente.

b) Edificação de habitação unifamiliar, nas seguintes condições:

- i. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,025 da área total do terreno;
- ii. A altura da fachada não exceda 7m;
- iii. Os novos edifícios devem implantar-se na área do terreno menos prejudicial à atividade florestal, sem prejuízo do seu bom enquadramento urbanístico e correta integração paisagística e acesso às infraestruturas já instaladas.

c) Edificação inerente a usos turísticos, de desporto, de recreio e lazer e de valorização ambiental desde que:



- i. Área mínima do terreno, para novas edificações, corresponda a 10.000m²;
 - ii. O índice de utilização (Iu) correspondente não exceda 0,05 da área total do terreno;
 - iii. A altura da fachada não exceda 9m;
 - iv. Os edifícios devem implantar-se nas áreas do terreno menos prejudicial à atividade florestal e agrícola, sem prejuízo do seu bom enquadramento urbanístico e correta integração paisagística.
- d) Equipamentos de interesse público, cuja localização em espaços florestais se justifique pela natureza ou pelo contexto de povoamento existente, desde que:
- i. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,2 da área total do terreno;
 - ii. A altura da fachada não exceda 9m.

2- Nestes espaços admite-se o licenciamento de pedreiras e/ou a sua ampliação desde que se cumpra o disposto no artigo 59^º (regime dos espaços de exploração de recursos geológicos) e seja assegurada a compatibilidade com o uso turístico eventualmente existente.

SUBSECÇÃO II - ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

Artigo 53^º - Identificação

Os espaços florestais de produção correspondem a terrenos predominantemente de uso e/ou vocação florestal de dimensão significativa e contínua. Tem como função principal a produção e engloba como sub-funções a produção de madeira, a produção de biomassa para energia, a produção de frutos e sementes e a produção de outros materiais vegetais e orgânicos, sendo igualmente compatível com este solo os recursos geológicos (atividades minerais).

Artigo 54^º - Regime de exploração

1 - Sem prejuízo do PROF-BM, PMDFCI, da legislação aplicável e dos PGF que venham a elaborar-se, nestes espaços deverá ser promovida a utilização de espécies com bom potencial produtivo que permitam obter madeira de qualidade e outros produtos não lenhosos, de acordo com as premissas do PROF-BM, nomeadamente as normas de silvicultura para a função de produção e respetivas espécies a privilegiar.

2 - Nestes espaços, admite-se outros usos como silvopastorícia, caça, pesca e recreio.

Artigo 55^º - Regime de edificabilidade

1 - Sem prejuízo do disposto no número 4, do artigo 49^º (regime dos espaços florestais), os novos edifícios devem implantar-se na área do terreno menos prejudicial à atividade florestal, sem prejuízo do seu bom enquadramento urbanístico e correta integração paisagística;

2 - Nos espaços florestais de produção admite-se:

- a) Edificação de infraestruturas de vigilância, deteção e combate de incêndios florestais;



b) Edificação de instalações de apoio à produção, transformação, armazenamento, comercialização e exploração de produtos florestais, agrícolas e pecuários, desde que:

- i. O índice de utilização (Iu) não exceda 0,05 da área do terreno, salvo nos casos em que a especificidade técnica manifestamente exija um índice superior;
- ii. A altura da fachada não exceda 7m, salvo nos casos em que a especificidade técnica manifestamente exija uma altura superior;
- iii. No caso de se tratar de estufas, abrigos e/ou construções precárias, fica à responsabilidade do proprietário a reposição do terreno no seu estado original, depois de abandonada;
- iv. No caso da produção e exploração pecuária, seja assegurada a compatibilidade com o uso turístico eventualmente existente.

c) Equipamentos, edificações para uso turístico, estruturas de apoio ao desporto, recreio e lazer e projetos de valorização ambiental, desde que:

- i. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,2 da área total do terreno;
- ii. A altura da fachada não exceda 9m.

d) Edificação de uma habitação unifamiliar isolada, desde que:

- i. A área mínima do terreno para novas edificações corresponda a 20.000m² com acesso direto a partir de via habilitante ou 10.000m² quando contígua a solo urbano, com frente mínima de 30m confrontante com via habilitante;
- ii. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,05 da área total do terreno;
- iii. A altura da fachada não exceda 7m.

e) Edificação de unidades industriais isoladas, desde que:

- i. A área mínima do terreno para novas edificações corresponda a 20.000m² com acesso direto a partir de via habilitante ou 10.000m² quando contígua a solo urbano, com frente mínima de 30m confrontante com via habilitante. Em casos de intervenção em edificação existente, não se fixa área mínima do terreno;
- ii. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,05 da área total do terreno;
- iii. A altura da fachada não exceda 7m, salvo nos casos em que a especificidade técnica manifestamente exija uma altura superior;
- iv. Possua um programa especial não enquadrável em solo urbano;
- v. A potenciação de uma correta inserção urbanística e paisagística;
- vi. Seja assegurada a compatibilidade com o uso turístico eventualmente existente.

3 - Nestes espaços admite-se ainda o licenciamento de pedreiras e a ampliação de preexistentes desde que se cumpra o disposto no artigo 59º (regime dos espaços de recursos geológicos) e seja assegurada a compatibilidade com o uso turístico eventualmente existente.

SECÇÃO IV - ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL



Artigo 56º – Identificação

Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, os usos agrícola e florestal coexistem sem que qualquer deles seja dominante. Na sua maioria correspondem a propriedades situadas nas imediações dos aglomerados urbanos, importantes no equilíbrio ecológico e paisagístico.

Artigo 57º – Regime de edificabilidade

1 – Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal é condicionada a alteração do uso do solo que diminua as suas potencialidades agrícolas ou florestais.

2 – Os novos edifícios devem implantar-se na área do terreno menos prejudicial à atividade agrícola e florestal, sem prejuízo do seu bom enquadramento urbanístico e correta integração paisagística.

3 – Nos espaços de uso múltiplo agrícola e florestal, desde que devidamente autorizadas pelas entidades tutelares competentes nos casos em que tal seja exigível, admite-se:

a) Edificações de instalações de apoio à produção, transformação, armazenamento, comercialização e exploração de produtos agrícolas, pecuários ou florestais, desde que:

- i. O índice de utilização (Iu) não seja superior a 0,07, salvo nos casos em que a especificidade técnica manifestamente exija um índice superior, até o máximo de 0,1;
- ii. A altura da fachada não exceda 7m, salvo nos casos em que a especificidade técnica manifestamente exija uma altura superior;
- iii. No caso de se tratar de estufas, abrigos e/ou construções precárias, fica à responsabilidade do proprietário a reposição do terreno no seu estado original, depois de abandonada.

b) Edificações de edifícios para fins habitacionais, nas seguintes condições:

- i. A área mínima do terreno para novas edificações corresponda a 10.000m² com acesso direto a partir de via habilitante ou 5.000m² quando contígua a solo urbano e com frente mínima de 30m confrontante com via habilitante;
- ii. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,025 da área total do terreno (nas situações de área mínima do terreno de 10.000 m²) e 0,05 da área total do terreno (nas situações de área mínima do terreno de 5.000 m² quando contígua a solo urbano e com frente mínima de 30m confrontante com via habilitante);
- iii. A altura da fachada não exceda 7m;
- iv. A edificação seja isolada e possua apenas uma unidade de ocupação.

c) Edificações inerentes a usos turísticos, de desporto, de recreio e lazer, nas seguintes condições:

- i. A área mínima do terreno para novas edificações corresponda a 10.000m² com acesso direto a partir de via habilitante ou 5.000m² quando contígua a solo urbano e, nestas condições, com frente mínima de 30m confrontante com via habilitante. Em casos de intervenção em edificação existente, não se fixa área mínima do terreno nem frente mínima;
- ii. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,1 da área total do terreno;
- iii. A altura da fachada não exceda 9m.



d) Equipamentos, cuja localização em espaços de uso múltiplo agrícola e florestal se justifique pela natureza ou pelo contexto de povoamento existente, desde que:

- i. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,2 da área total do terreno;
- ii. A altura da fachada não exceda 9m.

e) Edificações de unidades industriais isoladas, desde que:

- i. A área mínima do terreno para novas edificações corresponda a 10.000m² com acesso direto a partir de via habilitante;
- ii. O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,05 da área total do terreno;
- iii. A altura da fachada não exceda 7m, salvo nos casos em que a especificidade técnica manifestamente exija uma altura superior;
- iv. A potenciação de uma correta inserção urbanística e paisagística;
- v. Seja assegurada a compatibilidade com o uso turístico eventualmente existente.

SECÇÃO V – ESPAÇOS DE RECURSOS GEOLÓGICOS

Artigo 58º – Identificação

1 – Os espaços de recursos geológicos visam a salvaguarda e a valorização de recursos naturais geológicos.

2 – Esta categoria do solo abrange as áreas de extração e as áreas necessárias à atividade incluindo atividades afins, nomeadamente os anexos e outras ocupações conexas, bem como áreas complementares funcionalmente destinadas ao conhecimento, salvaguarda e valorização dos recursos geológicos.

3 – A prospeção e pesquisa geológica e hidrogeológica, a salvaguarda, a valorização e a exploração dos recursos geológicos e hidrogeológicos são passíveis de deliberação favorável por parte do órgão do executivo municipal e das entidades tutelares competentes em qualquer categoria de solo. Em áreas integradas em solo urbano apenas se admitem explorações de recursos hidrogeológicos.

Artigo 59º – Regime dos espaços de recursos geológicos

1 – Nos espaços de recursos geológicos é admitida a instalação de edificações inerentes à exploração e transformação de recursos geológicos nos termos da legislação aplicável (nomeadamente anexos, infraestruturas e edificações de apoio).

2 – Serão encargos das entidades proprietárias das unidades a instalar, a salvaguarda de acessos compatíveis com a função, a construção, manutenção e gestão dos sistemas que garantam de modo permanente e eficaz o controle e tratamento dos efluentes eventualmente produzidos, a eliminação de todas as formas de degradação ambiental resultante da laboração, a recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado e a preservação ou utilização sustentável dos recursos naturais.

SECÇÃO VI – AGLOMERADOS RURAIS



Artigo 60º - Identificação

Os aglomerados rurais correspondem a conjuntos habitacionais de carácter agrícola e que, genericamente, conservam a estrutura e as características morfológicas originais, que se pretende consolidar e (re) qualificar do ponto de vista urbanístico.

Artigo 61º - Regime de edificabilidade

1 - Os aglomerados rurais destinam-se preferencialmente à função habitacional, admitindo-se os seguintes usos complementares: equipamentos, serviços, comércio, estabelecimentos de restauração e bebidas, turismo em espaço rural, bem como edifícios de apoio às atividades agrícola, pecuária e florestal.

2 - Nesta categoria de solo deverão ser preservados os aspetos dominantes da sua imagem de forma a que, nas operações urbanísticas, as soluções arquitetónicas e os materiais a utilizar garantam as características próprias do conjunto em que se insere.

3 - Nestes espaços não será admissível a abertura de novos arruamentos, excetuando situações de manifesto interesse público.

4 - As propostas deverão privilegiar a não impermeabilização do solo, nomeadamente pelo uso de pavimentação permeável ou semipermeável.

5 - Admite-se a edificação apenas em situações de colmatação, nas seguintes condições:

- a) O índice de utilização (I_u) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,2 da área total do terreno;
- b) A altura da fachada não exceda 7m para habitação e 9m para as restantes funções;
- c) A edificação seja isolada e possua no máximo duas unidades de ocupação.

SECÇÃO VII - ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 62º - Identificação

As áreas de edificação dispersa configuram espaços territoriais excêntricos aos aglomerados urbanos, de grau de urbanização variável e heterogéneo, onde a infraestruturação do solo é na generalidade reduzida, a acessibilidade não se apresenta adequada e as condições de salubridade, integração paisagística e ambiental são pouco qualificadas.

Artigo 63º - Regime de edificabilidade

1 - Nesta categoria de solo pretende-se privilegiar ações que visem a valorização urbanística e ambiental, a recuperação de construções existentes e sua integração na paisagem, com qualificação do espaço verde próprio e envolvente.



2 - Nesta área não é admissível a abertura de novos arruamentos.

3 - As propostas deverão privilegiar a não impermeabilização do solo, nomeadamente pelo uso de pavimentação permeável ou semipermeável.

4 - Nesta categoria de solo admite-se a função habitacional, equipamentos, serviços, comércio, estabelecimentos de restauração e bebidas ou turismo em espaço rural, tal como edifícios de apoio às atividades agrícola, pecuária e florestal, desde que:

- a) A área mínima do terreno para novas edificações corresponda a 1000m² com frente mínima de 30m confrontante com via habilitante;
- b) O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,15 da área total do terreno;
- c) A altura da fachada não exceda 7m para habitação e 9m para as restantes funções;
- d) A edificação seja isolada e possua no máximo duas unidades de ocupação.

SECÇÃO VIII – ESPAÇOS DESTINADOS A EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURAS

Artigo 64º – Identificação

Os espaços destinados a equipamentos e infraestruturas que se afiguram estratégicos do ponto de vista da localização de equipamentos e infraestruturas inseridos em solo rural.

Artigo 65º – Regime

1 - Os espaços destinados a equipamentos e infraestruturas destinam-se preferencialmente à concretização de equipamentos, de utilização individual ou coletiva, às infraestruturas e outras edificações complementares de apoio, nomeadamente no âmbito do turismo, restauração e bebidas, desporto, cultura e lazer.

2 - Dada a especificidade deste tipo de edificações e/ou instalações, não se estabelecem princípios reguladores específicos, alinhamentos, volumetrias, sendo no entanto, fundamental a justificação urbanística e de bom enquadramento paisagístico.

3 - O índice de utilização (Iu) correspondente, incluindo as edificações eventualmente existentes, não exceda 0,2 da área total do terreno.

4 - As propostas deverão privilegiar a não impermeabilização do solo, nomeadamente pelo uso de pavimentação permeável ou semipermeável.

SECÇÃO IX – ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Artigo 66º – Identificação



Os espaços verdes de utilização coletiva, em solo rural, correspondem a espaços coletivos que se destinam preferencialmente ao desporto, recreio e lazer, bem como ao equilíbrio ambiental e ao enquadramento e valorização paisagística do espaço rural.

Nos espaços verdes de utilização coletiva integrados em solo rural pretende-se essencialmente:

- a) Estabelecer a continuidade do sistema ecológico;
- b) Resolver as carências de espaços verdes de recreio e lazer dos aglomerados próximos;
- c) Definir o remate do sistema urbano;
- d) Contribuir para a valorização ambiental do território.

Artigo 67º – Regime

Nos espaços verdes de utilização coletiva apenas são permitidas atividades de desporto, de recreio e lazer, bem como edificações de apoio, compatíveis com a natureza e condicionantes legais aplicáveis.



CAPÍTULO V – QUALIFICAÇÃO DO SOLO URBANO

SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 68º – Identificação

O solo urbano destina-se preferencialmente à urbanização e edificação adequada à salvaguarda e desenvolvimento do uso habitacional, comercial, de serviços, de equipamentos, de desporto, de recreio e lazer, de restauração e bebidas, de turismo e de hotelaria, industrial, de armazenagem e de logística. Estas ações deverão promover a correta integração urbanística e paisagística no local em que se inserem, salvaguardando a sua adequação ambiental ao domínio público.

Artigo 69º – Regime

1 - Em todas as categorias do solo urbano, admitem-se funções distintas das especificadas quando se verificarem, cumulativamente, as seguintes condições expressas:

- a) A inexistência de condições de incompatibilidade de usos e atividades;
- b) A capacidade e reforço da infraestrutura de suporte e acessibilidade, de acordo com o previsto no artigo 16º (perfis de vias municipais);
- c) A salvaguarda da componente urbanística, integração paisagística e bens culturais.

2 - Admite-se, excecionalmente, a aplicação de índices de ocupação e de impermeabilização variáveis entre os valores máximos definidos no regime de edificabilidade respeitante a cada categoria de solo e os índices de ocupação e impermeabilização de 1,0, e sempre que respeitadas as servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, nas seguintes situações de edificabilidade:

- a) Equipamentos de interesse público;
- b) Atividades económicas com interesse para a economia do concelho, devidamente reconhecidas por parte do órgão do executivo municipal;

3 - Sem prejuízo do disposto na lei, nas situações descritas no número anterior, não se aplicará a área mínima do terreno no regime de edificabilidade (caso definido na categoria de solo onde se insere a edificação).

4 - No solo urbano é permitida a exploração da água mineral natural.

SECÇÃO II – SOLO URBANIZADO

Artigo 70º – Disposições gerais

O solo urbanizado encontra-se dotado de infraestruturas urbanas, servido por equipamentos de utilização coletiva e correspondem a áreas de urbanização consolidada, ou em consolidação, contribuindo para os objetivos de sustentabilidade e nuclearização.



SUBSECÇÃO I – ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 71º – Identificação

1 – Os espaços centrais correspondem às áreas urbanas já consolidadas, ou a consolidar, caracterizadas pela sua função de centralidade, onde a coexistência das funções habitação, comércio, serviços, turismo e equipamentos é acentuadamente reconhecível.

2 – Estes espaços deverão ter prioridade de investimento público e/ou privado com vista à consolidação e crescimento da infraestruturação, espaços públicos qualificados e acessibilidade.

Artigo 72º – Regime

1 – Esta categoria de solo destina-se preferencialmente ao desenvolvimento da função habitacional, comercial, de serviços, de equipamentos, de desporto, recreio e lazer, de restauração e bebidas, de turismo e de hotelaria, industrial, de armazenagem e de logística.

2 – A tipologia dominante a adotar deverá ser a edificação de utilização coletiva.

3 – O índice de ocupação (Io) correspondente nesta categoria, não deverá ser superior a 0,8, incluindo as edificações eventualmente existentes. Em casos justificáveis por razões de melhor integração, continuidade e acerto urbanístico, nomeadamente de alinhamentos e volumetrias, poder-se-á admitir um Índice de ocupação (Io) superior, inclusive a ocupação total do solo (índice de ocupação (Io) igual a 1,0).

4 – O índice de impermeabilização (Iimp) não poderá exceder 0,9. No entanto, e em casos justificáveis por razões de melhor integração, continuidade e acerto urbanístico poder-se-á admitir um índice de impermeabilização (Iimp) superior, inclusive a impermeabilização total do solo (índice de impermeabilização (Iimp) igual a 1,0).

5 – Não se fixando qualquer dimensão de área e/ou frente de terreno, as operações urbanísticas a realizar deverão promover uma ocupação do solo adequada à envolvente.

SUBSECÇÃO II – ESPAÇOS RESIDENCIAIS

Artigo 73º – Identificação

1 – Os espaços residenciais correspondem às áreas urbanas em expansão, consolidadas ou a consolidar, onde é privilegiada a coexistência das funções habitação, comércio, serviços turismo e equipamento.

2 – Estes espaços deverão ter prioridade de investimento público e/ou privado com vista à consolidação e crescimento da infraestruturação, espaços públicos qualificados e acessibilidade.

Artigo 74º – Regime



1 - Esta categoria de solo destina-se preferencialmente ao desenvolvimento da função habitacional, comercial, de serviços, de equipamentos, de desporto, recreio e lazer, de restauração e bebidas, de turismo e de hotelaria, industrial, de armazenagem e de logística.

2 - A tipologia dominante a adotar deverá ser a edificação isolada, com um máximo de três unidades de ocupação, ou geminada com um máximo de duas unidades de ocupação por cada parcela, podendo totalizar o edifício, nas duas parcelas, quatro unidades de ocupação.

3 - Admite-se qualquer tipologia, em situações cujo enquadramento urbanístico do local o permita e se encontrem inseridas nas zonas A, B ou C constantes no artigo 9º (Identificação do sistema urbano), não excedendo três pisos de construção a partir da cota do arruamento confrontante e desde que cumpram, pelo menos uma das duas situações abaixo descritas:

- a) Reforço da centralidade do local;
- b) Contributo para a ampliação e qualificação do espaço público de utilização coletiva.

4 - O índice de ocupação (Io) correspondente nesta categoria, não deverá ser superior a 0,6, incluindo as edificações eventualmente existentes. No entanto, e em casos justificáveis por razões de melhor integração, continuidade e acerto urbanístico, nomeadamente de alinhamentos e volumetrias, poder-se-á admitir um Índice de ocupação (Io) superior, nunca excedendo o índice de ocupação (Io) de 0,8.

5 - O Índice de impermeabilização (Iimp) não poderá exceder 0,7. No entanto, e em casos justificáveis por razões de melhor integração, continuidade e acerto urbanístico poder-se-á admitir um Índice de impermeabilização (Iimp) superior, nunca excedendo o índice de impermeabilização (Iimp) de 0,9.

6 - A altura da fachada confrontante com a via habilitante não poderá exceder 7m para habitação e restantes funções e 9m quando se verifique uso misto.

SUBSECÇÃO III – ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 75º – Identificação

1 - Os espaços urbanos de baixa densidade integram zonas urbanas disseminadas, de génese rural ou periurbana cuja morfologia está associada à atividade agrícola, industrial, comercial, ou ainda reflete uma ocupação de transição entre o urbano e o rural, sem clara distinção entre as características de ocupação de cada um deles.

Artigo 76º – Regime

1 - Nos espaços urbanos de baixa densidade pretende-se privilegiar ações que visem a valorização urbanística e ambiental, a recuperação de construções existentes, a sua (re)integração na paisagem e a valorização do espaço verde onde se insere.



2- Esta categoria de solo destina-se preferencialmente ao desenvolvimento da função habitacional, admitindo-se outras funções como comercial, de serviços, de equipamentos, de desporto, de recreio e lazer, de restauração e bebidas, de turismo e de hotelaria, industrial, de armazenagem e de logística.

3 - A tipologia dominante a adotar deverá ser a edificação isolada ou geminada, com o máximo de duas unidades de ocupação.

4 - Qualquer terreno, a sujeitar à nova edificação, deverá possuir uma área mínima de 1.500m² e frente mínima de 20m confrontante com via habilitante ou área mínima de 1.000m² e frente mínima de 30m confrontante com via habilitante.

5 - O índice de ocupação (Io) correspondente nesta categoria, não deverá ser superior a 0,3 da área do terreno, incluindo as edificações eventualmente existentes. No entanto, e em casos justificáveis por razões de melhor integração, continuidade e acerto urbanístico (nomeadamente acerto de alinhamentos e volumetrias) poder-se-á admitir um Índice de ocupação (Io) superior, nunca excedendo o Índice de ocupação (Io) de 0,4.

6 - O índice de impermeabilização (Iimp) não deverá exceder 0,35 da área do terreno. Em casos devidamente justificáveis, por razões de melhor integração, continuidade e acerto urbanístico poder-se-á admitir um índice de impermeabilização (Iimp) superior, nunca excedendo o índice de ocupação (Io) de 0,45.

7 - A altura da fachada confrontante com a via habilitante não poderá exceder 7m para habitação e restantes funções e 9m quando se verifique uso misto.

SUBSECÇÃO IV – ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 77º – Identificação

Os espaços de atividades económicas são espaços destinados às atividades económicas, potencializando a diversidade e complementaridade das atividades produtivas e de consumo.

Artigo 78º – Regime

1 - Destinam-se ao desenvolvimento das atividades industrial, armazenagem, logística, admitindo-se outras funções como comercial, de serviços, de equipamentos, de desporto, recreio e lazer, de restauração e bebidas, de turismo e de hotelaria.

2 - O índice de ocupação (Io) correspondente, não deverá ser superior a 0,7 da área do terreno ou lote, incluindo as edificações eventualmente existentes. No entanto, e em casos justificáveis por razões de melhor integração, continuidade e acerto urbanístico, nomeadamente acerto de alinhamentos e volumetrias, poder-se-á admitir um Índice de ocupação (Io) superior, nunca excedendo o Índice de ocupação (Io) de 0,8.



3 - As propostas de acessibilidade e estacionamento deverão privilegiar a não impermeabilização do solo, admitindo-se um índice de impermeabilização (limp) não superior 0,9 da área do terreno.

4 - Sempre que se verificar a existência de funções habitacionais e de equipamento nos terrenos confinantes, as edificações de função industrial ou de armazenagem, deverão observar um afastamento mínimo de 5m aos limites laterais e posterior do terreno. Em qualquer caso, as edificações de função industrial e de armazenagem deverão salvaguardar um recuo mínimo de 10m relativamente à via habilitante (após eventual beneficiação e/ou alargamento da via), e um afastamento mínimo de 5m aos restantes limites. Em situações de arruamentos infraestruturados, de colmatção, consolidação ou pontuais não geradoras de precedente urbanístico, e desde que devidamente fundamentado, admitir-se-á um afastamento menor (devendo sempre ter em conta os alinhamentos/recuos preexistentes).

5 - Nos casos de contiguidade com edificação ou realidade de carácter turístico, o afastamento de qualquer nova implantação industrial, a essa extrema lateral, deverá ser ampliado para 15m, onde deverá ser constituída uma área verde de integração da edificação pretendida.

6 - As operações urbanísticas a desenvolver deverão obrigatoriamente prever a qualificação ambiental e paisagística do local, nomeadamente através da criação de áreas verdes/arborizadas qualificadas de uso próprio e/ou coletivo.

7 - Em situações de contiguidade a conjuntos habitacionais e de colmatção funcional, admitir-se-á a edificação, ampliação e regularização de edificação destinada à função habitacional, desde que apenas sujeita a uma unidade de ocupação e observe uma correta integração urbanística, nomeadamente ao nível de alinhamentos e altura de fachada e cumpra os índices previstos no disposto no artigo 74º (regime dos espaços residenciais).

SUBSECÇÃO V – ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 79º – Identificação

Os espaços de uso especial são espaços que se afiguram estratégicos do ponto de vista da localização de equipamentos ou infraestruturas de apoio à população e/ou de interesse público municipal.

Artigo 80º – Regime

1 - Destina-se à concretização de equipamentos, de utilização coletiva, às infraestruturas e edificações de apoio, nomeadamente no âmbito do desporto, recreio e lazer, saúde, ensino e cultura e ao turismo.

2 - Dada a especificidade deste tipo de edificações e/ou instalações, não se estabelecem princípios reguladores específicos, alinhamentos, alturas e volumetrias sendo no entanto, fundamental a justificação urbanística e de bom enquadramento paisagístico.

3- O índice de ocupação (Io) correspondente não deverá ser superior a 0,7. No entanto, e em casos justificáveis por razões de melhor integração, continuidade e acerto urbanístico, nomeadamente acerto de



alinhamentos e volumetrias, poder-se-á admitir um índice de ocupação (Io) superior, nunca excedendo o índice de ocupação (Io) de 0,8.

4- O índice de impermeabilização (Iimp) não deverá exceder 0,75 do solo. No entanto, e em casos justificáveis por razões de melhor integração, continuidade e acerto urbanístico, nomeadamente acerto de alinhamentos e volumetrias, poder-se-á admitir um índice de impermeabilização (Iimp) superior, nunca excedendo o índice de impermeabilização (Iimp) de 0,85.

SUBSECÇÃO VI – ESPAÇOS VERDES

Artigo 81º – Identificação

1 - Os espaços verdes têm funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de desporto, recreio e lazer, de cultura, agrícolas e florestais.

2 - Estes espaços compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Espaços verdes de enquadramento - correspondem, na generalidade, a espaços envolventes a infraestruturas rodoviárias e ferroviárias que, pelo seu caráter residual, contribuem para o enquadramento e valorização paisagística do local;
- b) Espaços verdes de utilização coletiva - espaços destinados à concretização de parques de lazer já programados/projetados e parques existentes com caráter estruturante e inseridos na malha urbana.

Artigo 82º – Regime específico para os espaços verdes de enquadramento

1 - Nestes espaços a edificabilidade deverá ser restrita à funcionalidade e obras necessárias à qualificação do espaço.

2 - Deverá ser mantido o coberto arbóreo à exceção de espécies infestantes existentes, admitindo-se apenas as intervenções e as atividades que não descaracterizem e alterem o seu valor paisagístico e ambiental.

3 - Nesta sub-categoria de solo, é admissível a concretização de percursos pedonais e/ou cicláveis.

Artigo 83º – Regime específico para os espaços verdes de utilização coletiva

1 - Estes espaços destinam-se à concretização efetiva de parques de desporto, recreio e lazer, admitindo-se a edificação de equipamentos e serviços complementares às atividades inerentes.

2 - Deverá ser mantido o coberto arbóreo existente e a alteração da morfologia do terreno deverá ser reduzida, admitindo-se apenas as intervenções e as atividades que não descaracterizem e alterem o seu valor paisagístico e ambiental.

3 - O índice de ocupação (Io), não deverá ser superior a 0,15.



4 - As propostas deverão privilegiar a não impermeabilização do solo, nomeadamente pelo uso de pavimentação permeável ou semipermeável.

SECÇÃO III – SOLO URBANIZÁVEL

Artigo 84º – Disposições gerais (relativas ao uso e ocupação do solo no espaço urbano)

1 - Estes espaços correspondem a áreas de expansão urbana, sendo objetivo deste plano a sua valorização e desenvolvimento harmonioso, contemplando as vertentes de sustentabilidade e nuclearização.

2 - Os espaços urbanizáveis correspondem a áreas de expansão urbana programada, quando integrados em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) ou quando não incluídos em UOPG, contíguos a espaços urbanizados e apoiados em vias que se encontram parcialmente infraestruturadas, cuja ocupação pode ocorrer através de operações urbanísticas, nomeadamente operações de loteamento ou edificação, desde que observadas as seguintes condições:

- a) A operação urbanística não condicione a futura urbanização dos terrenos adjacentes e sejam executadas todas as infraestruturas públicas em falta para o correto funcionamento da operação urbanística;
- b) Sejam respeitados os parâmetros de edificabilidade de acordo com o uso do solo em que se insere.



CAPÍTULO VI – PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

SECÇÃO I – PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 85º – Execução

1 - A execução do PDM, consiste na concretização das ações de infraestruturação e transformação do solo nas diferentes áreas do território municipal.

2 - Para efeitos de execução do plano, o solo urbano compreende duas categorias operacionais que se encontram diferenciadas quanto ao estado da estrutura de suporte à ocupação do solo, designadamente:

- a) Áreas consolidadas – solo urbanizado;
- b) Áreas a consolidar – solo urbanizável.

Artigo 86º – Execução em solo urbanizado

1 - Compreendem-se, nesta designação, as áreas urbanas que se encontram consolidadas onde se pretende que as operações urbanísticas avulsas contribuam para a integração dos espaços de colmatação.

2 - Nas áreas consolidadas pretende-se a estabilização, preservação e valorização dos tecidos urbanos existentes, processadas predominantemente através do recurso a operações urbanísticas previstas no RJUE.

3 - Excetua-se do disposto do número anterior as áreas que a Câmara Municipal venha a condicionar através da delimitação de UE, PP com efeitos registais, PAT, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 87º – Execução em solo urbanizável

1 - O solo urbanizável, compreende as áreas a desenvolver urbanisticamente, bem como, os vazios urbanos com dimensão para a sua estruturação de ocupação, implicando ações de planeamento prévio que assegurem o seu correto desenvolvimento.

2 - Nestas áreas, a execução do Plano processa-se, predominantemente, de acordo com os princípios estabelecidos para cada uma das UOPG, ou através de outros instrumentos de programação previstos para a concretização da urbanização programada.

3 - Excetua-se do disposto do número anterior as operações urbanísticas descritas no número 2, do artigo 84º (Disposições gerais – relativas ao uso e ocupação do solo no espaço urbano/urbanizável).

Artigo 88º – Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1 - O relatório de programação e execução contém a informação relativa à execução do plano, designadamente:



- a) A execução do PDM identificando as áreas que se pretende desenvolver;
- b) A especialização das operações estratégicas de carácter estruturante, identificadas pelas UOPG;
- c) A identificação de áreas, de responsabilidade municipal, destinada a espaços verdes gerais, equipamentos de utilização coletiva e vias urbanas estruturantes.

2 - A programação estratégica de execução do PDM será determinada pela Câmara Municipal através da respetiva aprovação dos programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano.

3 - A Câmara Municipal determinará a calendarização de concretização das UOPG ou de outros instrumentos de programação previstos, designadamente:

- a) Ações que contribuam de forma estruturante para a concretização dos objetivos do PDM;
- b) Ações de consolidação e qualificação em áreas consolidadas e infraestruturadas;
- c) Ações que visem a valorização ambiental e contribuam para a estrutura verde urbana;
- d) Ações que originem a disponibilização do solo para concretização de equipamentos de interesse coletivo e/ou infraestruturas;
- e) Ações que privilegiem a requalificação de estruturas urbanas degradadas e a sua integração no tecido urbano qualificado;
- f) Ações que visem a conservação e valorização do Património cultural e edificado.

Artigo 89º – Programação Operacional

A programação operacional consiste na forma como a Câmara Municipal determina os objetivos programáticos a ter em consideração na concretização das unidades operativas de planeamento e gestão, designadamente:

- a) Indicando os objetivos e o programa para a área em questão;
- b) Definindo os parâmetros urbanísticos e diretivas a ter em conta na elaboração da proposta;
- c) Definindo a forma como a Câmara Municipal pretende materializar a programação operacional, podendo adotar de forma isolada ou articulada os seguintes instrumentos:
 - I. Programas de ação territorial;
 - II. Unidade de execução;
 - III. Plano de urbanização;
 - IV. Plano de pomenor.

Artigo 90º – Estratégia na aplicação dos instrumentos de gestão territorial

1 - A Câmara Municipal determina para cada unidade de execução, os instrumentos de gestão disponíveis a aplicar e as necessidades específicas de cada programa operacional.



2 - Não obstante a aplicação de operações urbanísticas avulsas, estas devem, em conjunto, contribuir para os princípios previamente delineados no programa operacional.

SECÇÃO II – CRITÉRIOS PEREQUATIVOS

Artigo 91º – Objetivos e âmbito de aplicação

O princípio da perequação compensatória, visa assegurar a justa repartição de benefícios e encargos resultantes da concretização do plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.

Artigo 92º – Mecanismos de perequação compensatória

1 - A aplicação de mecanismos de perequação compensatória ocorre nas unidades de execução e planos de pormenor que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal;

2 - Nas áreas mencionadas, deverão ser instituídos os seguintes mecanismos de perequação:

- a) Definição de um índice médio de utilização;
- b) Definição de uma área de cedência média;
- c) Repartição dos custos de urbanização.

SECÇÃO III – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 93º – Identificação

As unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), abaixo identificadas, na planta de ordenamento, correspondem a polígonos territoriais dotados de um programa operacional que promove a sua concretização no âmbito territorial, correspondendo a espaços de intervenção cujas características exigem um tratamento mais detalhado ao nível de planeamento e gestão urbanística.

Artigo 94º – Objetivos gerais

1 - Sem prejuízo dos objetivos específicos estabelecidos para cada uma delas, as UOPG têm os seguintes objetivos gerais:

- a) As UOPG, visam assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos pelos limites físicos da área efetiva a sujeitar a intervenção urbanística;
- b) Promover a qualificação do espaço urbano através de soluções de conjunto equilibradas.

2 - Enquanto não estiverem aprovadas os instrumentos de execução das UOPG, aplicam-se as disposições e prescrições consignadas na Planta de ordenamento do PDM e no presente regulamento, em situações pontuais devidamente justificadas ou nos casos previstos no artigo 113º (Precedências) e no



número 3, do artigo 87º (Execução em solo urbanizável), desde que não pondo em causa a execução do estudo global, complementadas pelas disposições contidas nos objetivos das UOPG.

3 - As UOPG encontram-se delimitadas na planta de ordenamento do PDM, conforme os níveis de aglomeração e polaridade:

- UOPG 1 – Requalificação urbanística do Alto da Bandeira
- UOPG 2 – Plataforma para a terciarização de Silvaes
- UOPG 3 – Expansão do parque industrial de Ponte
- UOPG 4 – Expansão do parque habitacional de Ponte
- UOPG 5 – Requalificação estrutural da vila de Brito
- UOPG 6 – Expansão urbanística da área central de Ronfe
- UOPG 7 – Parque urbano de Lordelo

SUSECÇÃO I – UOPG 1 – REQUALIFICAÇÃO DO ALTO DA BANDEIRA

Artigo 95º – Objetivos

É objetivo desta UOPG, a requalificação urbanística e desenvolvimento de uma significativa área expectante do núcleo citadino que, através da valorização ambiental e patrimonial preexistente e a promoção de um espaço de utilização pública com funções de recreio e lazer, se constituirá como uma mais-valia adequada ao desenvolvimento urbano perante a sua especificidade/posição na paisagem. A reestruturação viária, interligando arruamentos e beneficiando a malha existente de forma a reestruturar a área de intervenção constitui-se, de igual forma, de extrema importância.

Prevê-se ainda o desenvolvimento do equipamento de ensino já instalado, a valorização do espaço público e a proposta de ampliação da área habitacional de forma disciplinada e regrada, conferindo especial importância a significativos exemplares arbóreos existentes no local.

Artigo 96º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização ou plano de pormenor

De acordo com os objetivos estabelecidos no artigo anterior, a elaboração de planos de urbanização ou planos de pormenor, deverão ter em conta os parâmetros urbanísticos definidos neste regulamento para os espaços residenciais, os espaços de uso especial, espaços de uso múltiplo agrícola e florestal que se encontram delimitados na planta de ordenamento.

Em substituição dos planos supra descritos, poder-se-á prever a execução da referida UOPG através de uma ou mais unidades de execução.

SUSECÇÃO II – UOPG 2 – PLATAFORMA PARA A TERCIARIZAÇÃO DE SILVAES

Artigo 97º – Objetivos

O objetivo desta UOPG persegue o esforço de programação do território visando um duplo objetivo: a criação de uma área dedicada à terciarização, logística e comércio de média e grande superfície de valor



relevante, à salvaguarda de espaços de utilização coletiva relevantes para a comunidade, resolução dos conflitos viários registados e a requalificação e reforço da identidade da área central de Silvares acentuando a sua acessibilidade através da rede viária prevista, e a sua carga de polaridade/identidade, salvaguardando novos espaços públicos e de equipamento.

Artigo 98º - Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização ou plano de pormenor

De acordo com os objetivos estabelecidos no artigo anterior, a elaboração de planos de urbanização ou planos de pormenor, deverão ter em conta os parâmetros urbanísticos definidos neste regulamento para os espaços residenciais, os espaços de uso especial e os espaços de atividades económicas, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento.

Em substituição dos planos supra descritos, poder-se-á prever a execução da referida UOPG através de uma ou mais unidades de execução.

SUBSECÇÃO III - UOPG 3 - EXPANSÃO DO PARQUE INDUSTRIAL DE PONTE

Artigo 99º - Objetivos

É objetivo desta UOPG a programação e conceção da ampliação do parque industrial de Ponte, imediatamente a sul da atual área, através do respeito possível e desejável das características rurais da envolvente e demais articulação com as vias e zonas urbanizadas adjacentes – onde se incluem os edifícios industriais e de armazenagem e pequenas áreas habitacionais. Pretende-se, sobretudo, a constituição de um novo e complementar espaço de atividades económicas e a melhoria das infraestruturas viárias estruturantes.

O sentido estratégico da intervenção apoia-se na proximidade a Silvares e ao AVEPARK integrando as intervenções previstas no parque habitacional da freguesia e o relacionamento dessa área, plena de equipamentos estruturantes, com o seu centro cívico tradicional.

Artigo 100º - Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou de unidades de execução

De acordo com os objetivos estabelecidos no artigo anterior, a elaboração de planos de urbanização ou planos de pormenor, deverão ter em conta os parâmetros urbanísticos definidos neste regulamento para os espaços residenciais, os espaços de uso especial e os espaços de atividades económicas, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento.

Em substituição dos planos supra descritos, poder-se-á prever a execução da referida UOPG através de uma ou mais unidades de execução.

SUBSECÇÃO IV - UOPG 4 - EXPANSÃO DO PARQUE HABITACIONAL DE PONTE

Artigo 101º - Objetivos



É objetivo desta UOPG a concretização do denominado “*PP de S. João de Ponte*”, estudo não formalizado e desenvolvido em 1997/2000.

Tendo deixado marcas indeléveis na conformação urbanística do local – uma extensa área de mais de 40 hectares – dotando-o de algumas edificações impactantes, equipamentos estruturantes e uma rede viária não concluída, mas condicionante de futuros desenvolvimentos, esse *estudo* deverá ser revisto para melhor manter/criar áreas verdes qualificadas e espaços de uso público e lazer.

Prevendo-se uma redução de ocupação construtiva e uso do solo, a nova solução deverá verter as novas lógicas de estruturação urbanística potencializando, sobretudo, a fruição das áreas naturais e equipamentos de uso comunitário.

Artigo 102º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou de unidades de execução

De acordo com os objetivos estabelecidos no artigo anterior, a elaboração de planos de urbanização ou planos de pormenor, deverão ter em conta os parâmetros urbanísticos definidos neste regulamento para os espaços residenciais, os espaços de uso especial e os espaços de atividades económicas, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento.

Em substituição dos planos supra descritos, poder-se-á prever a execução da referida UOPG através de uma ou mais unidades de execução.

SUBSECÇÃO V – UOPG 5 – REQUALIFICAÇÃO ESTRUTURAL DA VILA DE BRITO

Artigo 103º – Objetivos

A vila de Brito constitui-se como uma das vilas que depende da aproximação de dois núcleos urbanizados entremeados por uma antiga área agrícola – um pequeno vale que se pretende que venha a constituir elemento aglutinador das duas aglomerações.

Além disto, e tratando-se de uma vila do concelho dotada com vários equipamentos, áreas industriais e espaços de uso público qualificados, considera-se ser fundamental a reestruturação e hierarquização da malha viária, alheia às dinâmicas desenvolvidas e às novas centralidades estabelecidas.

Deste modo, pretende-se criar uma *nova entrada* na vila através de uma área verde qualificada e qualificadora de uma nova realidade que interligue o passado e o futuro da freguesia.

O plano a desenvolver deverá ter em conta uma frente urbanizada de enquadramento com o futuro parque de lazer e perante a via prevista em PDM.

Artigo 104º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou de unidades de execução

De acordo com os objetivos estabelecidos no artigo anterior, a elaboração de planos de urbanização ou planos de pormenor, deverão ter em conta os parâmetros urbanísticos definidos neste regulamento para os espaços residenciais, os espaços de uso especial, espaços de uso múltiplo agrícola e florestal que se encontram delimitados na planta de ordenamento.



Em substituição dos planos supra descritos, poder-se-á prever a execução da referida UOPG através de uma ou mais unidades de execução.

SUBSECÇÃO VI – UOPG 6 – EXPANSÃO URBANÍSTICA DA ÁREA CENTRAL DE RONFE

Artigo 105º – Objetivos

É objetivo desta UOPG ordenar, requalificar, desenvolver e promover os usos e as funções de carácter urbano da zona norte da vila de Ronfe, que desempenha uma função de complementaridade em relação ao centro da freguesia e que se demonstra, pela dimensão e enquadramento espacial, como fundamental à expansão populacional da freguesia de forma harmoniosa e racional.

Estabelecida como área de expansão natural da vila, em função das muitas solicitações e dinâmicas – nomeadamente loteamentos aprovados e polaridades industriais adjacentes – esta zona, por força das circunstâncias atuais de contenção económica e desenvolvimento sócio-cultural, exige uma nova análise de planeamento onde, sobretudo, ressaltem preocupações com o espaço público qualificado.

Artigo 106º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou de unidades de execução

De acordo com os objetivos estabelecidos no artigo anterior, a elaboração de planos de urbanização ou planos de pormenor, e tendo em conta os parâmetros urbanísticos definidos neste regulamento para os espaços residenciais, que se encontram delimitadas na planta de ordenamento.

Em substituição dos planos supra descritos, poder-se-á prever a execução da referida UOPG através de uma ou mais unidades de execução.

SUBSECÇÃO VII – UOPG 7 – PARQUE URBANO DE LORDELO

Artigo 107º – Objetivos

A vila de Lordelo foi submetida a um estudo de expansão/reformulação da sua centralidade, da sua reduzida acessibilidade e das indefinições resultantes da divisão entre os lugares envolventes das igrejas nova e velha. Com esse estudo, pretende-se conformar um espaço à escala e funcionalidade próprios de uma vila, com a dimensão da presente, através da ampliação da sua área central mais consolidada, com o estabelecimento de uma nova (e muito necessária) acessibilidade, com a criação de uma nova frente urbanizada e a dotação, de todo este novo espaço, com um parque de cariz rural que enquadre toda a intervenção.

Artigo 108º – Regulamentação para a elaboração de plano de urbanização, plano de pormenor ou de unidades de execução

De acordo com os objetivos estabelecidos no artigo anterior, a elaboração de planos de urbanização ou planos de pormenor, deverão ter em conta os parâmetros urbanísticos definidos neste regulamento para os



espaços residenciais, os espaços de uso especial, espaços de uso múltiplo agrícola e florestal que se encontram delimitados na planta de ordenamento.

Em substituição dos planos supra descritos, poder-se-á prever a execução da referida UOPG através de uma ou mais unidades de execução.



CAPITULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 109º – Vigência

A revisão do PDM vigora pelo período de 10 anos, a partir da data da sua publicação, permanecendo eficaz até à entrada em vigor da respetiva revisão, podendo ser alterado, revisto ou até suspenso, total ou parcialmente, em conformidade com o previsto no RJIGT.

Artigo 110º – Alteração à legislação

No caso de se verificarem alterações à legislação ou regulamentos expressos no presente regulamento, considera-se que automaticamente transferidos para a nova legislação aplicável ou deixarão de ter efeito caso sejam revogados.

Artigo 111º – Omissões

Caso se verifiquem situações que não estão previstas no presente regulamento, aplicar-se-á o disposto na legislação vigente e regulamentos municipais aplicáveis.

Artigo 112º – Norma revogatória

Com a entrada em vigor do presente regulamento, é revogado o PDM de Guimarães aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 101/94, de 13 de outubro, publicado do Diário da República, 1ª série B, nº 237, alterado pelo Aviso nº 13241/2009, publicado do Diário da República, 2ª série, nº143, de 27 de julho, pelo Aviso nº 17451/2009, publicado do Diário da República, 2ª série, nº193, de 6 de outubro de 2009 e pelo Aviso nº 378/2011, publicado do Diário da República, 2ª série, nº3, de 5 de janeiro de 2011.

Artigo 113º – Precedências

1 – A entrada em vigor do PDM não prejudica o exercício dos direitos ou expectativas criados através dos seguintes atos, que se encontram identificados no documento referido na alínea c), do número 3, do artigo 3º, ou outro que, por omissão no referido documento, se comprove devida e legalmente válido, desde que os mesmos se mantenham válidos e eficazes:

- a) Licença, comunicação prévia ou autorização para a realização de operações urbanísticas;
- b) Aprovação de projeto de arquitetura;
- c) Informação prévia favorável;
- d) Acordos de permuta de terrenos eficazes (em que a Câmara Municipal seja parte).

2 – As edificações construídas, em situação legal que manifestem desconformidade com as disposições do presente PDM, podem ser objeto de obras de ampliação ou mudança de uso desde que, cumulativamente, se demonstre que:



- a) Respeite as servidões administrativas ou restrições de utilidade pública;
- b) Envolver a melhoria das condições de utilização ou de salubridade das edificações;
- c) Não exceda um aumento de área de construção superior a 30% da área da implantação existente, no prazo de vigência do presente plano.

3 - Sem prejuízo da demais legislação vigente, as edificações construídas, em situação ilegal que manifestem desconformidade com as disposições do presente PDM, podem ser objeto de obras de regularização, desde que, cumulativamente, se demonstre que:

- a) Respeite as servidões administrativas ou restrições de utilidade pública;
- b) A respetiva edificação seja anterior a 1994, comprovada pela leitura de ortoimagens/cartografia e certidão matricial;
- c) Não gere uma situação urbanística e ambiental lesiva para o domínio público;
- d) Não exceda os índices previstos no artigo 29º, do presente regulamento.

4- Sem prejuízo do disposto na lei, admite-se, excecionalmente, a aplicação de índices de ocupação e de impermeabilização variáveis entre os valores máximos definidos no regime de edificabilidade respeitante a cada categoria de solo e os índices de ocupação e impermeabilização de 1,0, e sempre que respeitadas as servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, nas situações de edificabilidade de habitações cujos proprietários se encontrem em situações de manifesta carência económica devidamente reconhecida pelos serviços competentes da Câmara Municipal ou Segurança Social.

5 - O disposto nos números anteriores não abrange os usos ou atividades aprovados ou autorizados a título precário.

Artigo 114º – Entrada em vigor

O Presente PDM entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

Artigo 115º – Norma provisória

1 - Por força da falta de decisão final sobre o terreno denominado “cidade desportiva de Guimarães” e cuja classificação de solo não conheceu consensualização entre a Câmara Municipal de Guimarães (CMG) e a Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte (DRAP-N), até à tomada de decisão final, não serão admitidas operações urbanísticas no mesmo terreno;

2 - A admitir-se, excecionalmente, e por força de relevante interesse público reconhecido pelo Órgão deliberativo municipal, alguma operação urbanística, a mesma terá de ser objeto de concertação prévia entre a CMG, a entidade tutelar da RAN e a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N);

3 - Após a tomada de decisão final sobre esta situação, deverá proceder-se á respetiva transposição integral e coerente da decisão para o Plano.



ANEXOS

ANEXO I – DEFINIÇÕES E ABREVIATURAS

1 - Para efeitos do presente regulamento, e tendo em vista a uniformização do vocabulário urbanístico, entende-se por:

- a) **Cave exposta** – cave com pelo menos uma fachada desafogada.
- b) **Colmatção** – Consiste no preenchimento com edificação de terreno (parcela ou lote) ladeado por terrenos já sujeitos a operações urbanísticas de edificação ou urbanização, ou por terreno sujeito ao licenciamento de edificação e por caminho público.
- c) **Construção precária** – Toda a construção de caráter não definitivo cuja estrutura e sistema de infraestruturas, não corresponde às premissas regulamentares exigíveis para as demais construções.
- d) **Contiguidade** – Terreno que possui um dos seus limites adjacente e comum em toda a sua extensão ou parcialmente (nunca inferior a 20m de extensão) a solo urbano, não devendo existir qualquer barreira física entre o mesmo limite e solo urbano (ex: caminho público).
- e) **Edifícios de utilização coletiva** – Edificações que permitem várias unidades de ocupação de relevância funcional (habitação, comércio, serviços, equipamentos, indústrias, armazéns, entre outros) excluindo-se funções complementares ou de apoio, nomeadamente garagens e arrecadações.
- f) **Edifícios sensíveis** – Os hospitais, lares, creches, infantários, escolas, edifícios de armazenamento ou processamento de substâncias perigosas (voláteis, inflamáveis ou explosivos, tóxicas ou reativas em contacto com a água), infraestruturas de gestão de efluentes e de armazenamento ou transformação de resíduos, e edifícios com importância na gestão de emergências, nomeadamente quartéis de bombeiros, instalações das forças de segurança, comando nacional e serviços municipais de proteção civil.
- g) **Entrepiso** – Piso intermédio de construção nunca excedendo 1/3 da edificação existente (em termo de área de implantação), destinado a uso complementar ao uso dominante do edifício (por exemplo, serviços administrativos, instalações sanitárias, arrecadação, ...).
- h) **Estufa** – Edificação precária de finalidade agrícola ou similar que não exige infraestruturas de apoio ou alterações significativas da topografia do terreno, enquadrando-se no âmbito das obras de escassa relevância urbanística.
- i) **Habitação bifamiliar** – Duas habitações incorporadas em edifício único que, independentemente de serem geminadas ou sobrepostas, deverão possuir áreas comuns interior e/ou exteriormente.



j) **Edificação/Habitação geminada** – Edificação/habitação que possui uma parede contígua, e/ou parede de meação, a um segundo edifício, não sendo obrigatório salvaguardar um princípio de simetria em relação às preexistências.

k) **Edificação/Habitação isolada** – Edificação/habitação que não potencia qualquer geminação ou encosto.

l) **Infraestruturas habilitantes** – Conjunto de infraestruturas constituídas por redes públicas de abastecimento de água, saneamento e alimentação elétrica.

m) **Infraestruturas técnicas** – Edificações destinadas à instalação de equipamentos de apoio.

n) **Programas de ação territorial** – Têm por base um diagnóstico das tendências de transformação das áreas a que se referem, definem os objetivos a atingir no período da sua vigência, especificam as ações a realizar pelas entidades neles interessadas e estabelecem o escalonamento temporal dos investimentos neles previstos, designadamente:

- i. Definindo as prioridades de atuação na execução do PDM e dos planos de urbanização;
- ii. Programando as operações de reabilitação, reconversão, consolidação e extensão urbana a realizar nas UOPG;
- iii. Definindo a estratégia de intervenção municipal nas Áreas de edificação dispersa e no solo rural.

o) **Projetos de requalificação urbana** – Visa, sobretudo através do desenho, a correção dos desequilíbrios urbanísticos, a melhoria das condições de habitabilidade, de sociabilidade, de acessibilidade e mobilidade, de segurança e de integração social. No atual quadro socioeconómico, adquire ainda o valor potenciador da reabilitação urbana no seu sentido lato e o retorno à cidade, cidadania e aos seus inerentes valores ancestrais.

p) **Terreno (ou parcela de terreno)** – Entende-se para efeitos do presente regulamento, que terreno corresponde a fração de território constituindo um prédio.

q) **Unidade de ocupação** – Edificação, ou parte de edificação, funcionalmente autónoma, que também se pode destinar a fim diverso do da habitação.

r) **Vias/arruamentos habilitantes** – Vias pavimentadas com capacidade para a circulação automóvel, incluindo a de veículos prioritários (bombeiros, ambulâncias) e com estatuto que permita acesso pedonal e de veículos aos terrenos confinantes.

2- Para efeitos do presente regulamento, e tendo em vista a uniformização do vocabulário urbanístico, entende-se por:

- a) CAOP – Carta Administrativa Oficial de Portugal
- b) CCDR-N – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte
- c) CMG – Câmara Municipal de Guimarães



- d) DRAP-N – Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte
- e) EEM – Estrutura Ecológica Municipal
- f) PAT – Programa de Ação Territorial
- g) PDM – Plano Diretor Municipal
- h) PGF – Plano de Gestão Florestal
- i) PMDFCI – Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios
- j) PMOT – Plano Municipal de Ordenamento do Território
- k) PNPOT – Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território
- l) PP – Plano de Pormenor
- m) PROF-BM – Plano Regional de Ordenamento Florestal do Baixo Minho
- n) PRN – Plano Rodoviário Nacional
- o) PU – Plano de Urbanização
- p) RAN – Reserva Agrícola Nacional
- q) REN – Reserva Ecológica Nacional
- r) RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- s) UE – Unidade de Execução
- t) UOPG – Unidade Operativa de Planeamento e Gestão



ANEXO II – HIERARQUIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO RODOVIÁRIA

Na rede rodoviária do concelho, identificam-se os seguintes níveis de hierarquização:

a) Rede nacional:

- i. Itinerários principais
 - autoestradas e itinerários complementares - A11/IP9, IP9/IC5 e A7/IC5;
- ii. Itinerários complementares
 - IC5;
- iii. Estradas nacionais
 - EN101, EN105, EN106, EN206;
- iv. Estradas regionais
 - ER205, ER206, ER207, ER310 e Lig. de Silvares a EN101/Fermentões;
- v. Variantes
 - Variante ER206 (Creixomil);
 - EENN101 e 206 e EENN101 e 310.

b) Rede local:

- i. Vias intermunicipais
 - VIM (Via intermunicipal Joane – Vizela);
- ii. Estradas municipais
 - Via Brito-Pevidém;
 - Acesso ao AVEPARK;
 - EM512 (Estrada Municipal – Serzedelo EN310 – Serzedo EN101);
 - EM512-1 (Estrada Municipal – Lordelo – Ponte de Negrelos/St. Tirso);
 - EM512-2 (Estrada Municipal – EM512/Moreira de Cónegos/EN105);
 - EM512-4 (Estrada Municipal Tagilde/Vizela – Gémeos/Guimarães);
 - EM574 (EN310 Ponte de Serves/Gondar – EN310 Pevidém);
 - EM574-1 (Ponte de Serves/Gondar – EN206/Ronfe);
 - EM575 (EN105/Gandarela – EN310/Serzedelo);
 - EM576 (EN105/Mascotelos – EN310/Pevidém);
 - EM576-1 (EM576 – Pontido/Selho S. Cristóvão);
 - EM577 (EN105/Salgueiral – EN310 S. Tiago);
 - EM579 (EN105/Covas – EM512/Gémeos);
 - EM579-1 (EM579/Polvoreira);
 - EM579-2 (EM/S. Simão – EN102-1/Penha);
 - EM579-3 (EM579/Calvos);
 - EM580 (EN105/Urgeses – EM579-2/Abação);
 - EM581 (Azurém – EN207-4);
 - EM582 (EN101/Fermentões – EN309/Gominhães);
 - EM583 (EN206/Silvares – Gondomar);
 - EM583-1 (EM583/Donim – EN310/Ponte de Donim);
 - EM583-2 (EM583/Rio Ave – EN310/Barco);
 - EM583-3 (EM583/Prazins Sta Eufémia – EN309/Prazins Sto Tirso);



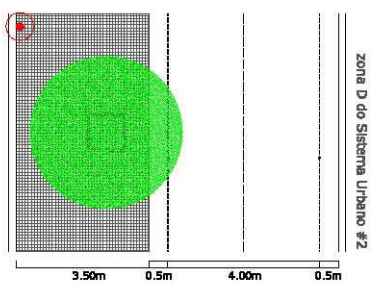
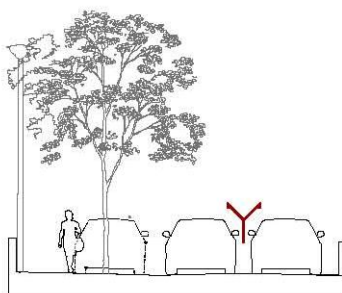
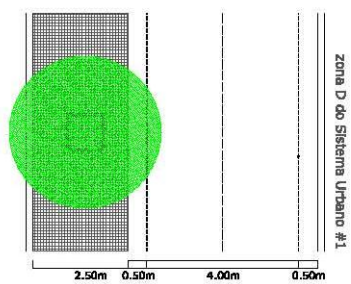
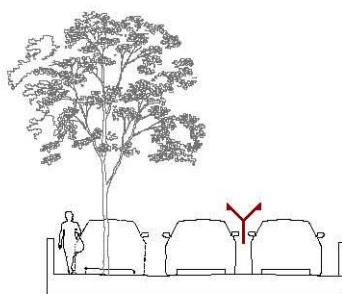
- EM584 (Leitões - EN310/Brito);
- EM584-2 (EM584/Oleiros - EM628/Airão S. João);
- EM584-3 (EM584/Figueiredo - EN310/Sande S. Clemente);
- EM585 (EN309/Longos - EM310/Caldelas);
- EM585-1 (EM585/Longos - EN101/Balazar);
- EM585-3 (EM585/Sande S. Lourenço - EN101);
- EM586 (EN309/Briteiros S. Salvador - EN310);
- EN603 (Limite do concelho - EN207-4/Gonça);
- EN604 (EN207-4/Aldão - Atães/EN206/Fafe);
- EN608 (EN207/Castelões - Ponte de Arosa);
- EN628 (Airão S. João - EN206/ Airão Sta. Maria);
- iii. Outras estradas:
 - ER101 - (EN101) - Circular Urbana Guimarães/Paçô Vieira;
 - EN101-2 Penha/Guimarães;
 - EN204-5 Estrada Nacional entre a EN204 e EN310;
 - EN207-4 S. Torcato/Guimarães;
 - EN206 Ponte de Brito/Silvares;
 - EN309 Sobreposta - Braga/Arões S. Romão - Fafe;
 - EN310 Riba de Ave - Vila Nova de Famalicão - Silvares/Guimarães.
- iv. Caminhos municipais;
- v. Vias sem classificação.

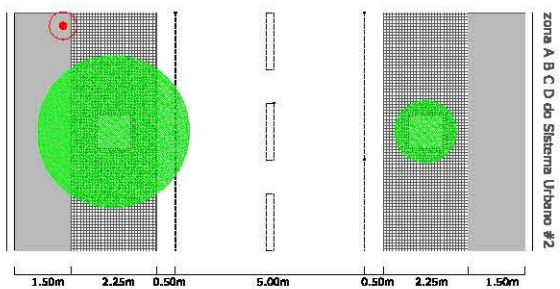
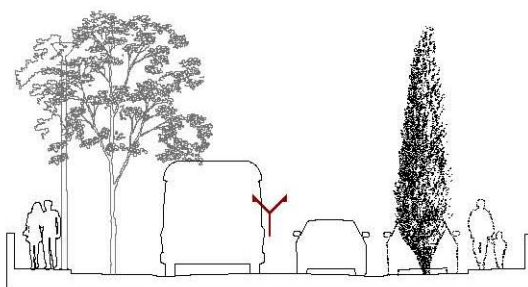
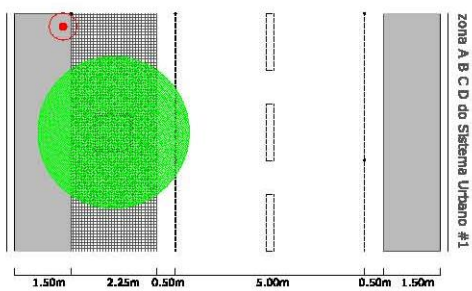
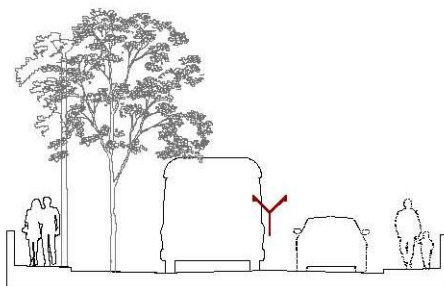
c) Vias previstas

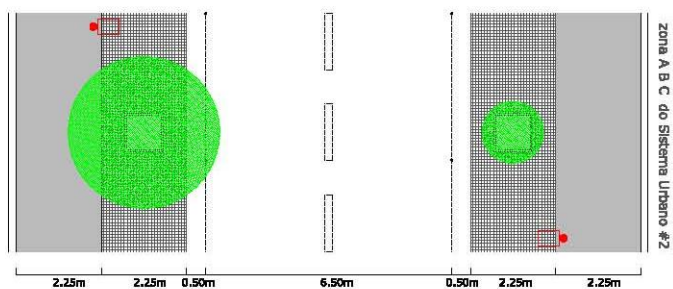
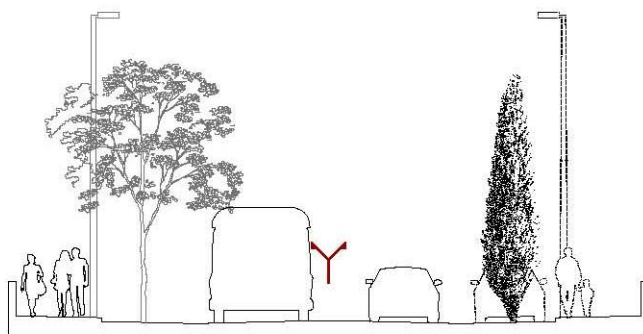
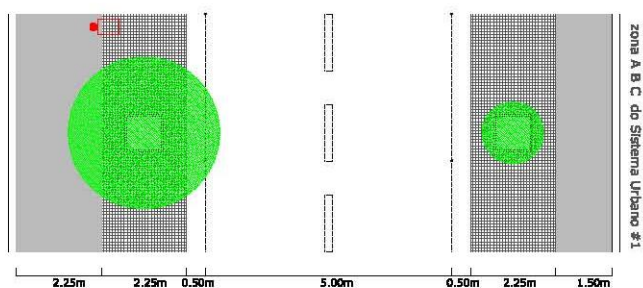
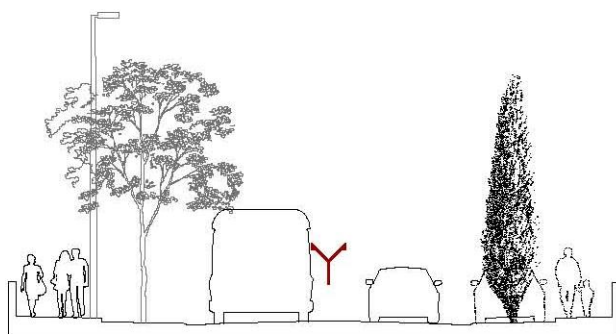
- i. Vias intermunicipais - Via do Ave (prevista em Plano);
- ii. Nova acessibilidade a criar entre a atual rotunda de Urgezes e a circular sul-nascente;
- iii. Circular sul-nascente (segunda fase);
- iv. Nova ligação prevista entre a circular de Fafe e a Via do Ave;
- v. Todas as vias previstas em plano.

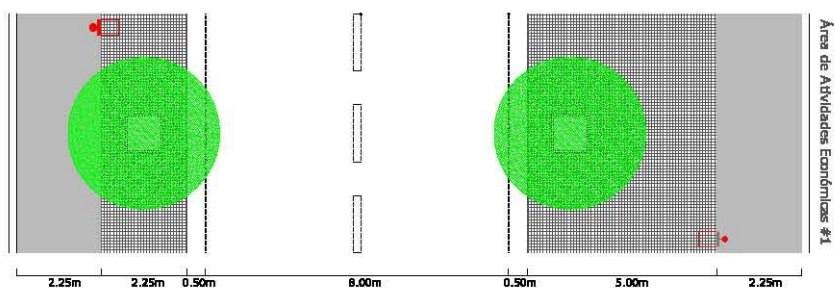
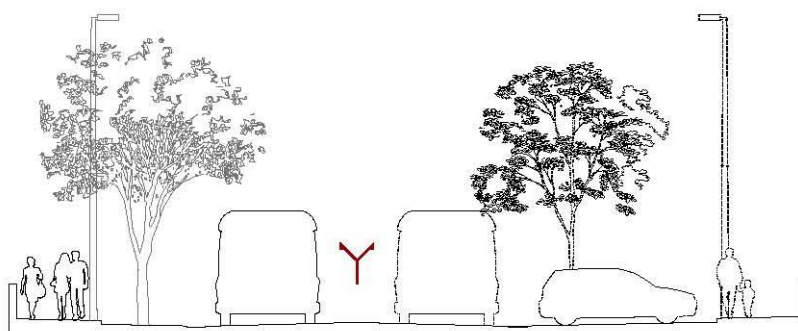
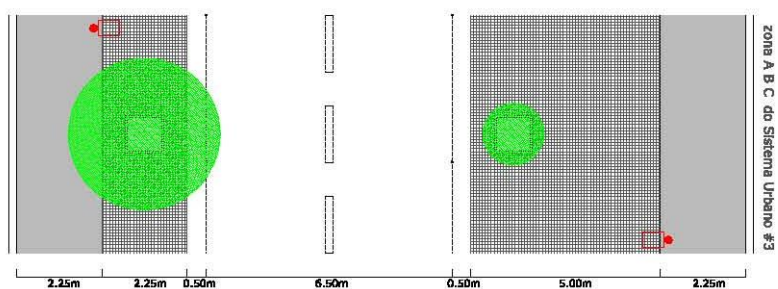
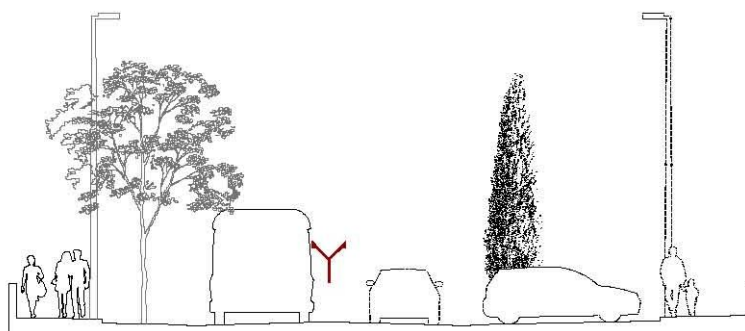


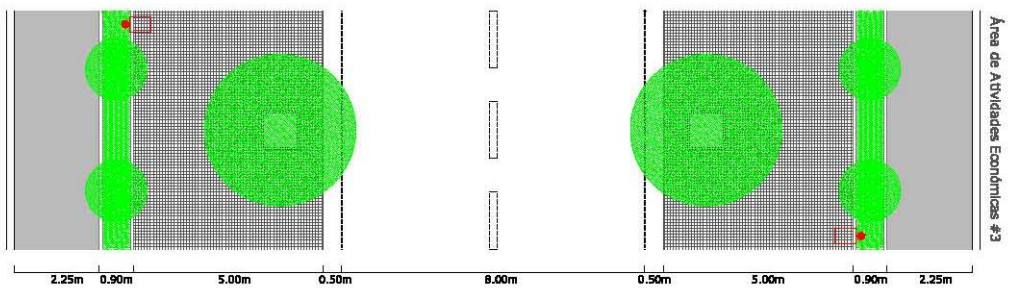
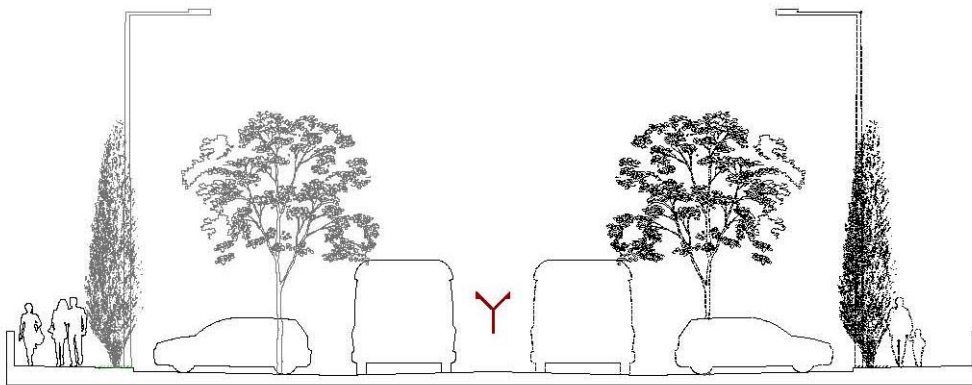
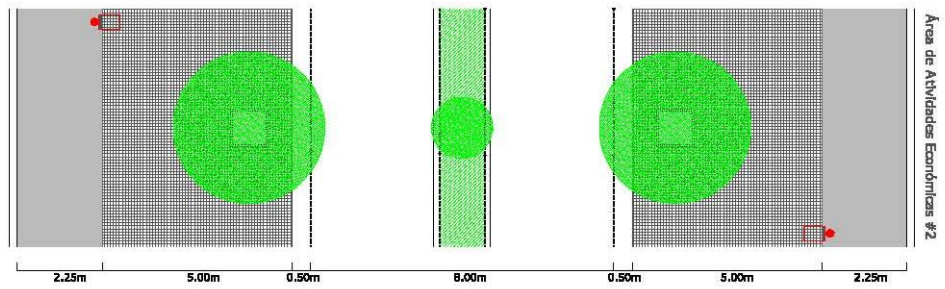
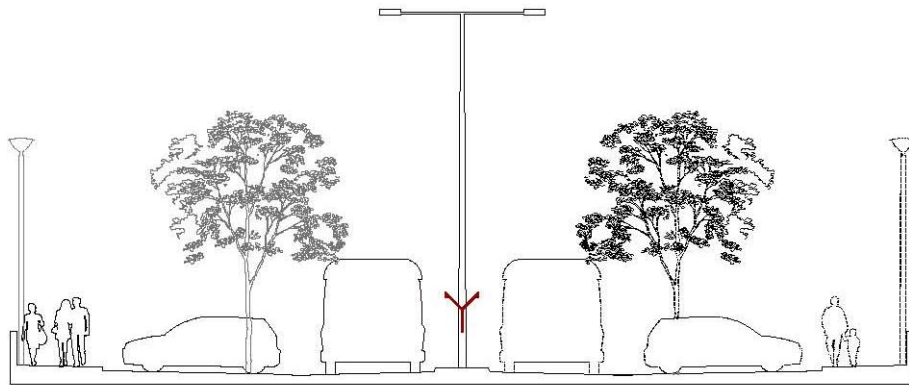
ANEXO III – PERFIS DE VIAS













ANEXO IV – QUADROS DE EXCLUSÕES DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL



Áreas excluídas da Reserva Ecológica Nacional efetivamente já comprometidas (C)

Número de ordem	Área a excluir (ha)	Sistema da REN afetado	Fundamentação
C1	2,00	Áreas com riscos de erosão	Área ocupada por edificações rurais com impermeabilização do solo; Uso agrícola (socalcado)
C2	3,73	Áreas com riscos de erosão	Área ocupada por edificações rurais com impermeabilização do solo (maioria das edificações anteriores à publicação do PDM vigente); Uso agrícola (socalcado)
C3	3,06	Áreas de infiltração máxima	Área ocupada por edificações rurais com impermeabilização quase total do solo (maioria das edificações anteriores à publicação do PDM vigente)
C4	0,47	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C5	4,34	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial e de equipamentos) em meio urbano
C6	0,35	Áreas com riscos de erosão	Área ocupada por edificações rurais com impermeabilização do solo (totalidade das edificações anteriores à publicação do PDM vigente); Uso agrícola
C7	1,39	Áreas com riscos de erosão	Área ocupada por edificações rurais com impermeabilização do solo
C8	0,84	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C9	0,97	Cabeceiras das linhas de água	Área ocupada por edificações rurais com impermeabilização do solo
C10	0,21	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C11	21,93	Áreas com riscos de erosão	Espaços comprometidos pela construção da A7
C12	1,37	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial e industrial) em meio urbano
C13	0,35	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C14	0,27	Áreas de infiltração máxima	Construções anteriores ao PDM vigente (com base na fotografia aérea de 1990)
C15	0,33	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C16	4,11	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial e industrial) em meio urbano
C17	0,13	Áreas de infiltração máxima	Área ocupada por edificações rurais com impermeabilização do solo
C18	0,13	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C19	1,42	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C20	0,91	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C21	1,33	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial e industrial) em meio urbano
C22	0,30	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C23	27,59	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial, industrial e de equipamentos) em meio urbano - cidade
C24	0,42	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C25	0,52	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C26	0,58	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial) em meio urbano
C27	3,03	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial e industrial) em meio urbano
C28	15,13	Áreas com riscos de erosão	Espaços comprometidos pela construção da A7
C29	10,63	Áreas com riscos de erosão	Espaços comprometidos pela construção da A7
C30	4,86	Áreas com riscos de erosão	Espaços comprometidos pela construção da A7
C31	3,39	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial e industrial) em meio urbano
C32	0,49	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial e industrial) em meio urbano
C33	1,63	Zonas ameaçadas pelas cheias	Ocupação social (residencial e industrial) em meio urbano
C34	2,34	Áreas de infiltração máxima	Espaços comprometidos pela construção da A7
C35	8,61	Áreas com riscos de erosão	Espaços comprometidos pela construção da A7
C36	5,15	Áreas com riscos de erosão	Espaços comprometidos pela construção da A7
C37	0,32	Áreas com riscos de erosão	Área ocupada por edificações rurais com impermeabilização do solo



Áreas excluídas da Reserva Ecológica Nacional para satisfação das carências existentes (E)

Número de ordem	Área a excluir (m²)	Sistema da REN afetado	Fim a que se destina	Fundamentação
E1	0,44	Áreas com riscos de erosão	Áreas de edificação dispersa	Área remate de pequeno aglomerado de carácter rural, destinada a usos habitacionais, promovendo-se a contenção da edificação dispersa em solo rural. O sistema em causa (risco de erosão) não constitui fator de intrusão para a integridade da unidade da REN pois a proposta localiza-se na zona mais baixa da encosta, na continuidade de uma área que já se encontra em parte desvirtuada pela presença de edificações.
E2	1,76	Áreas de infiltração máxima	Espaços de uso especial	Pretende-se rematar urbanisticamente a sucessão de acontecimentos urbanísticos decorrentes das últimas décadas neste local, com equipamentos de referência e integrados no Parque de Ponte. No sentido de acautelar qualquer ação lesiva do curso de água existente será garantido a melhor disposição das edificações de uso público.
E3	0,78	Áreas de infiltração máxima	Espaços residenciais	Área de remate de pequeno aglomerado de carácter rural, com construções anteriores à vigência do PDM, destinada a usos habitacionais, promovendo-se a contenção da edificação dispersa em solo rural. A ocorrência em causa (máxima infiltração) será pouco significativamente afetada pelo aumento dos níveis de impermeabilização (que se resumirá apenas ao preenchimento da malha urbana).
E4	0,47	Áreas com riscos de erosão	Espaços residenciais	Área de colmatação, fecho da malha urbana destinada a usos habitacionais, contribuindo e promovendo-se a contenção da edificação dispersa em solo rural. O sistema em causa (risco de erosão) não constitui fator de intrusão para a integridade da unidade da REN pois a área de expansão localiza-se na zona mais baixa da encosta, na continuidade de uma área que já se encontra em parte desvirtuada pela presença de edificações.
E5	0,40	Áreas com riscos de erosão	Áreas de edificação dispersa	Área de colmatação, fecho da malha urbana destinada a usos habitacionais, que correspondem a uma construção de génese ilegal, promovendo-se a contenção da edificação dispersa em solo rural. A situação de exclusão ao sistema Risco de Erosão é motivada pelo facto de se ter verificado, alterações clandestinas da topografia do local como também das características fisiográficas do mesmo.
E6	5,22	Cabeceiras das linhas de água	Áreas de edificação dispersa; Espaços de atividades económicas; Espaços de uso especial	Na área ocupada pelos edifícios industriais (anteriores à vigência do PDM) pretende-se admitir a classificação como espaços de atividades económicas (com importância económica para o concelho). Na continuidade dos atuais edifícios industriais, pretende-se a colmatação da área dedicada às atividades económicas, com a realocização de uma parte de uma empresa existente em área de REN nas imediações da proposta. Intenta-se ainda a colmatação urbana com ocupação predominantemente consolidada, destinada a usos habitacionais, rematando com um equipamento desportivo, onde a ocorrência de cabeceiras das linhas de água será pouco significativamente afetada pelo aumento dos níveis de impermeabilização (preenchimento da malha urbana).
E7	0,55	Áreas de infiltração máxima	Áreas de edificação dispersa	Área remate de pequeno aglomerado de carácter rural, destinada a usos habitacionais, promovendo-se a contenção da edificação dispersa em solo rural. A ocorrência em causa (máxima infiltração) será pouco significativamente afetada pelo aumento dos níveis de impermeabilização (que se resumirá apenas ao preenchimento da malha urbana).
E8	0,10	Zonas ameaçadas pelas cheias	Áreas de edificação dispersa	Área de colmatação urbana com ocupação predominantemente consolidada, destinada a usos habitacionais, promovendo-se a contenção da edificação dispersa em solo rural, ficando condicionada na sua ocupação ao regime de proteção aos solos com risco de inundação com o objetivo de controlar os danos produzidos pelas inundações (Decreto-Lei nº 364/98, de 21 de Novembro).



Número de ordem	Área a excluir (m²)	Sistema da REN afetado	Fim a que se destina	Fundamentação
E9	0,72	Zonas ameaçadas pelas cheias	Espaços residenciais; Espaços de atividades económicas	Na área ocupada pela edificação industrial com valor patrimonial (anterior à vigência do PDM) pretende-se admitir a classificação como espaços de atividades económicas (com importância económica para o concelho). De referir que esta unidade industrial se encontra enquadrada na estrutura ecológica municipal, como espaço de regeneração e, portanto, com usos condicionados à sensibilidade ambiental do local. Pretende-se ainda a colmatação urbana com ocupação predominantemente consolidada, destinada a usos habitacionais, promovendo-se a contenção da edificação, ficando condicionada na sua ocupação ao regime de proteção aos solos com risco de inundação com o objetivo de controlar os danos produzidos pelas inundações (Decreto-Lei nº 364/98, de 21 de Novembro).
E11	0,70	Áreas de infiltração máxima	Espaços de uso especial	Área a excluir encontra-se já comprometida com o Parque de Estacionamento Público do Multiusos de Guimarães tem em vista servir a zona da “cidade desportiva”, dotada atualmente de uma grande concentração de equipamentos, onde está previsto também o Parque Agrícola da Veiga de Creixomil. O sistema em causa (máxima infiltração) não constitui fator de intrusão para a integridade da unidade da REN pois a proposta localiza-se numa área que já se encontra em parte desvirtuada pela presença da via de acesso a esta zona de equipamentos introduzindo um fator de descontinuidade deste sistema.
E12	0,13	Áreas de infiltração máxima	Áreas de edificação dispersa	Área remate de pequeno aglomerado de carácter rural, destinada a usos habitacionais, promovendo-se a contenção da edificação dispersa em solo rural. Este caso, que se encontra inserida no sistema Área de Máxima Infiltração, justifica a proposta de exclusão apresentada por ter sido alterada a fisionomia do local, com a sucessiva impermeabilização do solo, anulando as funções presentes no sistema em causa.
E13	0,20	Zonas ameaçadas pelas cheias	Áreas de edificação dispersa	Área de colmatação urbana com ocupação predominantemente consolidada, destinada a usos habitacionais, promovendo-se a contenção da edificação dispersa em solo rural, ficando condicionada na sua ocupação ao regime de proteção aos solos com risco de inundação com o objetivo de controlar os danos produzidos pelas inundações (Decreto-Lei nº 364/98, de 21 de Novembro).
E14	0,46	Áreas de infiltração máxima	Áreas de edificação dispersa	Área de remate de pequeno aglomerado de carácter rural, de génese ilegal, destinada a usos habitacionais, promovendo-se a contenção da edificação dispersa em solo rural. A ocorrência em causa (máxima infiltração) será pouco significativamente afetada pelo aumento dos níveis de impermeabilização (que se resumirá apenas ao preenchimento da malha urbana).
E15	0,34	Áreas com riscos de erosão	Espaços residenciais	Espaços a requalificar, que correspondem atualmente a áreas de atividades económicas de génese ilegal e que, tendo em conta as características urbanísticas do local bem como as infraestruturas disponíveis, se pretende a reconversão em áreas residenciais. A situação de exclusão ao sistema Risco de Erosão é motivada pelo facto de se ter verificado, alterações clandestinas da topografia do local como também as características fisionómicas do mesmo.
E16	0,34	Áreas de infiltração máxima	Espaços residenciais	Pretende-se assegurar continuidades e lógicas de ocupação, atendendo à nuclearização pretendida para o local. Resultará daqui, uma conformação e estruturação de carácter urbano coeso, ao mesmo tempo que se estruturará toda uma área que resulta da implantação da nova via de acesso ao apeadeiro da linha férrea de Lordelo. A ocorrência em causa (máxima infiltração), sendo afetada pelo aumento dos níveis de impermeabilização com o preenchimento da malha urbana, não será absolutamente comprometida face à obrigatoriedade de ligação das infraestruturas à rede pública.
E17	1,29	Áreas com riscos de erosão	Espaços de atividade económicas	A área a excluir encontra-se já comprometida com um estabelecimento de exploração de águas de nascente, parte do qual devidamente licenciado (anterior à vigência do PDM). A situação de exclusão é motivada pelo facto de se ter verificado uma ampliação da unidade, justificada pela necessidade de implementação de equipamentos adaptados às novas exigências tecnológicas. Dado a situação não apresentar enquadramento no Regime Jurídico da REN (a exceção aplica-se somente à prospeção e exploração de pedreiras) e, pelo facto de se tratar de uma unidade industrial com interesse para a economia do concelho, em que a extração se faz junto às nascentes com perímetros de proteção, é proposta a exclusão do sistema risco de erosão. De referir que esta unidade industrial se encontra assinalada como perímetro de proteção à exploração da água de nascente da Serra da Penha e, portanto, com usos condicionados à salvaguarda e a valorização de recursos naturais geológicos de acordo com a legislação em vigor.