

MUNICÍPIO DE VILA DO CONDE

Aviso n.º 7974/2024/2

Sumário: Alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila do Conde, decorrente da aprovação do Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho.

Vítor Manuel Moreira Costa, Presidente da Câmara Municipal de Vila do Conde, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão extraordinária de 17 de janeiro de 2024, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião ordinária de 13 de dezembro de 2023, foi aprovada a alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila do Conde, nos termos do disposto no artigo 119.º do citado diploma legal, decorrente da aprovação do Programa da Orla Costeira Caminha Espinho (POC-CE), pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/2021, de 11 de agosto, publicada na 1.ª série do *Diário da República* n.º 155.

A alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila do Conde incide sobre a área abrangida pelo citado Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE) no concelho de Vila do Conde e produz alterações no Regulamento e na Planta de Ordenamento.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento e a Planta de Ordenamento (cartas P.3C-1, P.3E-1 e P.3G-1).

Esta alteração ao Plano Diretor Municipal entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

15 de fevereiro de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal, Prof. Doutor Vítor Costa.

Deliberação da Assembleia Municipal

Ana Luísa Gonçalves do Nascimento de Beirão, Presidente da Assembleia Municipal de Vila do Conde, certifica que na sessão extraordinária deste órgão, realizada no dia 17 de janeiro de 2024, foi deliberado aprovar a alteração ao Plano Diretor Municipal de Vila do Conde, nos termos do disposto no artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, decorrente da aprovação do Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE) pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/2021, de 11 de agosto, publicada na 1.ª série do *Diário da República* n.º 155.

Paços do Município de Vila do Conde, 5 de fevereiro de 2024. – A Presidente a Assembleia Municipal, Ana Luísa Gonçalves do Nascimento de Beirão, Dr.ª

CAPÍTULO VI

Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE)

Artigo 59.º

Identificação

O Modelo Territorial do POC-CE prossegue os objetivos de âmbito nacional para a gestão da zona costeira, cuja área de intervenção é composta por duas realidades territoriais distintas:

a) Zona Marítima de Proteção (ZMP), a que correspondem as áreas marítimas para as quais é fundamental o estabelecimento de regimes de proteção que salvaguardem a qualidade dos recursos hídricos, garantam a preservação dos ecossistemas marinhos e permitam a concretização da estratégia de gestão sedimentar;

b) Zona Terrestre de Proteção (ZTP), a que corresponde a área de intervenção no espaço terrestre para o qual é fundamental o estabelecimento de regimes de proteção baseados em critérios de salvaguarda de recursos e valores naturais e de segurança de pessoas e bens.

Artigo 60.º

Caracterização e Regime da Zona Marítima de Proteção

1 – A Zona Marítima de Proteção (ZMP) corresponde à área compreendida entre a linha limite do leito e a batimétrica dos 30 metros referenciado ao zero hidrográfico.

2 – Na ZMP são permitidas as seguintes ações e atividades e outras similares ou que produzam os mesmos efeitos, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) A instalação de estruturas com vista ao aproveitamento da energia de fontes renováveis, desde que em conformidade com o previsto nos instrumentos de ordenamento do espaço marítimo;

b) A execução de ações de ripagem de areias, na ausência de soluções alternativas, e a respetiva reposição sedimentar para efeitos de proteção à erosão costeira e ao galgamento oceânico;

c) A produção de aquicultura no offshore, desde que em conformidade com o previsto nos instrumentos de ordenamento do espaço marítimo nacional e garantindo a não interferência com as Ondas com Especial Valor para Desportos de Deslize.

3 – Na faixa de proteção costeira da ZMP, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) As instalações balneares e marítimas previstas em planos de intervenção nas praias (PIP) e que cumpram o definido nas normas de gestão (NG) das praias marítimas;

b) As infraestruturas portuárias;

c) As infraestruturas e instalações diretamente associadas a núcleos piscatórios;

d) A instalação de exutores submarinos, incluindo emissários para descarga de águas residuais tratadas e para abastecimento de combustível, de condutas para abastecimento e de infraestruturas associadas a comunicações;

e) As infraestruturas de captação e adução de água para fins medicinais e de bem-estar como termalismo, dermocosmética e talassoterapia;

f) As infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional.

4 – Na faixa de proteção costeira da ZMP, é interdita a edificação, exceto a prevista nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo.

Artigo 61.º

Caracterização da Zona Terrestre de Proteção

1 – A Zona Terrestre de Proteção (ZTP), conforme delimitada na Planta de Ordenamento, está compreendida entre a linha limite do leito e o limite nascente da área de intervenção, e subdivide-se em três componentes territoriais, designadamente Faixa de Proteção Costeira, Faixa de Proteção Complementar e Áreas Predominantemente Artificializadas, sendo que apenas as duas primeiras estão sujeitas a regime de proteção específico e com transposição cartográfica para o PDM:

a) Faixa de Proteção Costeira, que constitui a primeira faixa de interação com a zona marítima, onde se localizam os elementos mais representativos dos sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente os sistemas praia-duna e as formações vegetais associadas;

b) Faixa de Proteção Complementar, que constitui um espaço tampão, com ocupação predominantemente natural ou parcialmente artificializada, de proteção da faixa de proteção costeira e/ou de enquadramento das áreas predominantemente artificializadas.

2 – Cumulativamente, são ainda consideradas como componentes territoriais da ZTP:

a) Margem, que constitui a faixa de terreno contíguo ou sobranceira à linha que limita o leito das águas;

b) Faixas de Salvaguarda:

i) À Erosão Costeira, que correspondem às áreas em que há a probabilidade de erosão nos horizontes temporais de 2050 (Nível I) e 2100 (Nível II);

ii) Ao Galgamento e Inundação Costeira, que correspondem às áreas em que há probabilidade de galgamento e inundação costeira nos horizontes temporais de 2050 (Nível I) e 2100 (Nível II);

c) Áreas Críticas, que correspondem às áreas prioritárias de intervenção no quadro do processo de gestão adaptativa;

d) Praias Marítimas, constituem um importante recurso estratégico em termos culturais, sociais, turísticos e económico.

Artigo 62.º

Regime Geral das Faixas de Proteção Costeira e de Proteção Complementar da ZTP

1 – Na Faixa de Proteção Costeira e na Faixa de Proteção Complementar da ZTP, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) Obras de proteção costeira previstas no Programa de Execução do POC-CE;

b) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;

c) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

d) Construção de infraestruturas de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;

e) Obras de requalificação de infraestruturas de tratamento e adução de águas residuais;

f) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial;

g) Construção de vias de circulação de veículos agrícolas e de infraestruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública, desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;

h) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e a redução da carga automóvel nas praias marítimas;

i) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;

j) Valorização de elementos patrimoniais e arqueológicos classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, através de obras de alteração e reconstrução e da construção de acessos.

2 – Na Faixa de Proteção Costeira e na Faixa de Proteção Complementar da ZTP, são interditas as seguintes ações e atividades:

- a) Destruição da vegetação autóctone, excluindo as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo e das operações correntes de exploração dos espaços florestais;
- b) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;
- c) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;
- d) Rejeição de efluentes de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor;
- e) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados para esse efeito;
- f) Outras atividades que alterem o estado das massas de água ou coloquem esse estado em perigo.

Artigo 63.º

Regime da Faixa de Proteção Costeira da ZTP

1 – Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP são interditas as seguintes ações e atividades:

- a) Operações de loteamento, obras de urbanização e obras de construção, com as seguintes exceções:
 - i) Instalações balneares e marítimas previstas em Plano de Intervenção nas Praias (PIP) e que cumpram o definido nas Normas de Gestão (NGe) das Praias Marítimas;
 - ii) Infraestruturas portuárias;
 - iii) Infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios;
 - iv) Infraestruturas de defesa e segurança nacional;
 - v) Equipamentos coletivos de âmbito local, desde que se demonstre a inexistência de localização alternativa em Áreas Predominantemente Artificializadas ou em Faixa de Proteção Complementar;
 - vi) Instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar e estruturas vocacionadas para a observação dos valores naturais, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o setor pela entidade competente;
- b) Obras de ampliação, com as seguintes exceções:
 - i) As referentes às edificações previstas na alínea anterior;
 - ii) Pisciculturas, aquiculturas e depósitos (centros de depuração) e infraestruturas associadas;
 - iii) Nas situações em que as mesmas se destinem a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e acessibilidade a edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;
- c) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do solo urbano definido em plano territorial, exceto os previstos em PIP ou os que se destinem a serviços de segurança, emergência ou a serviços específicos de apoio e manutenção da orla costeira;
- d) A ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias, dunas e zonas húmidas, exceto os previstos nos PIP e os associados às edificações referidas na alínea a);
- e) Alteração ao relevo existente, excetuando -se a decorrente de ações previstas em PIP e das exceções previstas nas alíneas anteriores.

2 – Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP, ficam salvaguardados das interdições previstas no número anterior os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-CE.

Artigo 64.º

Regime da Faixa de Proteção Complementar da ZTP

1 – Na Faixa de Proteção Complementar da ZTP, são interditas as operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das seguintes situações:

a) Infraestruturas de distribuição e transporte de energia elétrica, receção, distribuição e transporte de gases de origem renovável, abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e de gestão de efluentes, incluindo estações elevatórias, estações de tratamento de água (ETA), estações de tratamento de águas residuais (ETAR), reservatórios e plataformas de bombagem;

b) Parques de campismo e de caravanismo;

c) Instalações ligeiras (i.e., assentes sobre fundação não permanente, executadas em materiais ligeiros, pré-fabricados ou modulados, que permitam a sua fácil desmontagem e remoção, compreendendo estrutura, paredes e cobertura) relacionadas com a atividade da agricultura e floresta, da pesca e da aquicultura, devendo ser garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia;

d) Infraestruturas de defesa e segurança nacional;

e) Instalações e infraestruturas previstas em PIP, infraestruturas portuárias e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios;

f) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança e salubridade ou que tenha por objetivo promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

g) Resultantes da realocação de equipamentos, infraestruturas e construções determinada pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira, desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano ou fora da área de intervenção do POC-CE, e se localize em áreas contíguas a solo urbano e fora das faixas de salvaguarda;

h) Beneficiações de vias e de caminhos municipais, incluindo o alargamento de faixas de rodagem e pontuais correções de traçado;

i) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, e desde que destinadas à educação e interpretação ambiental e descoberta da natureza;

j) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;

k) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento associados às edificações referidas nas alíneas a), b), d), g) e e).

2 – Na Faixa de Proteção Complementar da ZTP, ficam salvaguardados das interdições previstas no número anterior:

a) os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-CE;

b) As áreas classificadas como solo urbano em plano territorial, à data de entrada em vigor do POC-CE, ou que resultem da revisão ou alteração do PDM ou de outros planos territoriais para inclusão estrita das regras de classificação do solo previstas no artigo 199.º do RJIGT.

Artigo 65.º

Regime da Margem

1 – Na Margem, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) Atividades e infraestruturas portuárias, bem como as que sejam com estas compatíveis, quando em áreas sob a jurisdição de autoridade portuária;

b) Edificações e infraestruturas previstas nos PIP ou diretamente associadas a Núcleos Piscatórios;

c) Obras de demolição, obras de reconstrução e obras de alteração;

d) Obras de urbanização, em solo urbano, desde que se destinem à criação ou remodelação de espaços urbanos de utilização coletiva ou de espaços verdes de utilização coletiva;

e) Obras de ampliação, em solo urbano, desde que se destinem a suprir insuficiências de segurança ou de salubridade, tenham por objetivo o cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada ou incidam sobre imóveis classificados em ou vias de classificação, de interesse nacional ou público;

f) Obras de construção e ampliação de edificações existentes, em zona urbana consolidada, desde que:

i) Não ponham em causa a proteção e salvaguarda dos recursos hídricos;

ii) Promovam a valorização social das frentes de mar, através de uma afetação equilibrada de funções urbanas que salvaguarde a disponibilização de espaços públicos de estadia, recreio e lazer;

iii) Em situações de colmatação, entre edifícios existentes ou entre edifício existente e espaço público confinante, e se os espaços vazios, na Margem, representarem menos de 20 % da malha urbana existente na zona urbana consolidada, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamento, praças e espaços verdes;

iv) As edificações cumpram a moda da altura da fachada na frente urbana consolidada;

g) Obras de proteção costeira;

h) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;

i) Obras de construção de infraestruturas de projetos de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;

j) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;

k) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento ou do transporte eólico, e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;

l) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e reduzir a carga automóvel nas praias marítimas;

m) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;

n) Valorização de elementos patrimoniais classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, incluindo obras de alteração e reconstrução e construção de acessos.

2 – Na Margem, as construções existentes para as quais não tenha sido emitido título de utilização de recursos hídricos devem ser demolidas, salvo se for possível a sua manutenção mediante avaliação pela entidade competente em matéria de domínio hídrico, atendendo ao seguinte:

a) Os equipamentos que não tenham por função os apoios de praia apenas podem ser mantidos quando se localizem em solo urbano;

b) Em solo rústico, podem ser mantidos os equipamentos ou construções existentes no domínio hídrico desde que se destinem a proporcionar o uso e fruição da orla costeira, que se relacionem com o interesse turístico, recreativo, desportivo ou cultural ou que satisfaçam necessidades coletivas dos núcleos urbanos;

c) Os equipamentos cuja manutenção é possível podem ser objeto de obras de alteração desde que estas se destinem a melhorar as condições de funcionamento;

d) As áreas de demolição, bem como as áreas adjacentes degradadas, devem ser recuperadas.

3 – Na Margem, são interditas, entre outras, as seguintes ações e atividades:

a) Realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das previstas nos números anteriores;

b) A abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento existentes, salvo se associados às infraestruturas previstas nas diretivas do POC-CE ou se previstas em planos municipais de ordenamento do território em vigor à data da aprovação do POC-CE;

c) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, com exceção das previstas nesta norma;

d) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;

e) Instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantia de acesso à água e circulação na margem.

Artigo 66.º

Regime Geral das Faixas de Salvaguarda

1 – As regras relativas às Faixas de Salvaguarda aplicam-se cumulativamente com as demais previstas para a ZTP, designadamente, com as relativas às Faixas de Proteção Costeira e Complementar e à Margem, prevalecendo, na sua aplicação, as regras mais restritivas.

2 – Nos alvarás de licenciamento de operações urbanísticas e de utilização em áreas abrangidas por Faixa de Salvaguarda, deve constar, obrigatoriamente, a menção de que a edificação se localiza em área de risco. Neste âmbito e no caso de serem abrangidos em perímetro urbano, a referida menção a efetuar deverá contemplar o seguinte:

a) Área de elevado risco – Nível I;

b) Área de risco a médio e longo prazo – Nível II.

3 – Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data de entrada em vigor do POC-CE ficam excecionados das interdições nas Faixas de Salvaguarda, desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração Pública eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco.

4 – Não poderão ser imputadas à Administração Pública eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação nas Faixas de Salvaguarda que decorram de direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data da entrada em vigor do POC-CE, sendo que estas não constituem mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

5 – As operações urbanísticas que se encontrem previstas em PIP, as infraestruturas portuárias e as edificações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios, bem como instalações com características amovíveis/sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam, ficam excecionados das interdições nas Faixas de Salvaguarda.

6 – Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira, são permitidas obras de defesa costeira e ações de reabilitação de ecossistemas, quando se verifique:

- a) Necessidade de proteção de valores patrimoniais e culturais;
- b) Existência de risco para pessoas e bens;
- c) Proteção do equilíbrio biofísico.

7 – Na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira são interditas caves abaixo da cota natural do terreno, bem como alterações da utilização dos edifícios ou suas frações para o uso habitacional.

Artigo 67.º

Normas de aplicação em solo rústico

1 – Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – Nível I e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível I, é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção, ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes, exceto quando se trate de obras de reconstrução e alteração das edificações que se destinem a suprir insuficiências de segurança ou de salubridade ou que tenham por objetivo o cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

2 – Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – Nível II e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível II, deverá atender -se ao disposto no regime de salvaguarda para a ZTP, designadamente para a Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar.

Artigo 68.º

Normas de aplicação em solo urbano

1 – Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – Nível I e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível I, deve atender-se ao seguinte:

- a) São interditas operações de loteamento e obras de urbanização, exceto quando estas últimas se destinem à criação ou remodelação de espaços urbanos de utilização coletiva ou de espaços verdes de utilização coletiva;
- b) Nas obras de urbanização excecionadas da aplicação da alínea a), devem ser adotadas soluções construtivas e infraestruturais que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas do mar, tais como:
 - i) Assegurar uma permeabilidade mínima do solo correspondente a 80 % da área total de incidência da operação urbanística;
 - ii) Promover soluções, nomeadamente ao nível da modelação de terreno e da localização de mobiliário urbano, favoráveis à drenagem superficial das águas;
 - iii) Adotar materiais resistentes aos efeitos da salinização, de forma a prolongar a sua durabilidade;
 - iv) Optar por vegetação adaptada às condições edafoclimáticas e que permita a estabilização de taludes;
 - v) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.

c) São interditas obras de construção e obras de ampliação de edificações existentes, exceto quando as obras de ampliação se destinem a suprir insuficiências de segurança ou de salubridade, tenham por objetivo o cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada ou incidam sobre imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou público;

d) Nas obras de ampliação excecionadas da aplicação da alínea anterior, devem ser adotadas soluções construtivas, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas do mar, tais como:

i) Assegurar, sempre que haja alteração do logradouro, uma permeabilidade mínima do solo correspondente a 80 % da área total desse logradouro;

ii) Utilizar técnicas e materiais construtivos, no exterior do edifício, resilientes à presença da água;

iii) Adotar soluções de pendente que, ao nível do piso térreo das edificações, favoreçam o rápido escoamento das águas;

iv) Considerar, sem prejuízo do disposto em matéria de acessibilidades, a elevação do piso térreo em relação à cota do espaço exterior que lhe é contíguo;

v) Localizar os compartimentos destinados a quartos, sempre que o projeto o permita, no piso 2 ou superior;

vi) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.

e) As obras de ampliação, reconstrução ou de alteração não poderão originar a criação de caves ou de novas unidades funcionais;

2 – Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – Nível II e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível II, bem como nas áreas intersticiais que se desenvolvem entre elas, são admitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, desde que as edificações ou as áreas urbanas onde estas se localizem integrem soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, tais como:

i) Assegurar, quando as novas construções disponham de logradouro, ou sempre que haja alteração do logradouro existente, uma permeabilidade mínima do solo correspondente a 80 % da área total desse logradouro;

ii) Utilizar técnicas e materiais construtivos, no exterior do edifício, resilientes à presença da água;

iii) Adotar soluções de pendente que, ao nível do piso térreo das edificações, favoreçam o rápido escoamento das águas;

iv) Considerar, sem prejuízo do disposto em matéria de acessibilidades, a elevação do piso térreo em relação à cota do espaço exterior que lhe é contíguo;

v) Localizar os compartimentos destinados a quartos, sempre que o projeto o permita, no piso 2 ou superior;

vi) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.

Regulamento do PDM de Vila do Conde

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O Plano Diretor Municipal de Vila do Conde, adiante designado por PDM, abrange a totalidade da área territorial do município de Vila do Conde.

Artigo 2.º

Âmbito de aplicação

O presente Regulamento e as plantas que lhe correspondem estabelecem os princípios e regras a que deverão obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo PDM.

Artigo 3.º

Regime

1 – Sem prejuízo do estabelecido na legislação aplicável, a apreciação, aprovação ou licenciamento de qualquer construção, reconstrução, recuperação, ampliação, instalação, alteração de uso, destaque de parcela, loteamento, obras de urbanização ou outras ações, de iniciativa pública ou equiparada, privada e cooperativa, que tenham por finalidade ou consequência a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam sujeitos às disposições do presente Regulamento.

2 – Em qualquer situação que não se encontre prevista neste Regulamento observar-se-á o disposto na legislação vigente e nos regulamentos municipais aplicáveis.

Artigo 4.º

Objetivos do PDM

1 – Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento equilibrado;

2 – Estabelecer uma estrutura espacial para o território, a classificação dos solos, os perímetros dos aglomerados urbanos e os indicadores urbanísticos;

3 – Definir princípios e regras de uso, ocupação e transformação do solo, designadamente os relativos ao licenciamento de obras e loteamentos;

4 – Estabelecer princípios para a programação e racionalização da expansão urbana, de forma adequada às necessidades da população e à instalação de atividades económicas, favorecendo um desenvolvimento socioeconómico equilibrado;

5 – Proteger os espaços agrícolas, florestais, de interesse paisagístico e ambiental, ordenando a estrutura verde e natural, territorial e urbana;

6 – Promover a salvaguarda e recuperação do património arqueológico, arquitetónico, cultural, natural e ambiental;

7 – Estabelecer orientações para a estruturação das redes viárias e ferroviárias e dos sistemas de infraestruturas básicas, assim como as referentes aos equipamentos educativos, culturais, desportivos e sociais;

8 – Definir princípios e fornecer indicadores para o planeamento, designadamente para a elaboração de outros planos de nível municipal, intermunicipal, regional e nacional;

9 – Servir de enquadramento à elaboração dos planos de atividades do município.

Artigo 5.º

Composição e conceitos

O PDM é constituído pelos seguintes elementos:

1 – Elementos fundamentais:

a) Regulamento;

b) Planta de ordenamento, na escala de 1:10000 e Anexo-Programa da Orla Costeira-Caminha-Espinho (POC-CE);

c) Planta atualizada de condicionantes, na escala de 1:10000;

d) Plantas anexas à Planta de Condicionantes correspondentes à carta de perigosidade de incêndio florestal com as classes alta e muito alta e à carta das áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos.

2 – Elementos complementares:

a) Relatório;

b) Planta de enquadramento regional, na escala de 1:100000;

3 – Elementos anexos do Plano:

a) Estudos de caracterização física, social, económica e urbanística, designadamente:

Enquadramento regional – relatório n.º 1;

Caracterização biofísica – relatório n.º 2;

Estrutura social – relatório n.º 3;

Estrutura produtiva – relatório n.º 4;

Rede viária, ferroviária e transportes – relatório n.º 5;

Infraestruturas – relatório n.º 6;

Equipamentos escolares – relatório n.º 7;

Equipamentos públicos – relatório n.º 8;

Povoamento – relatório n.º 9;

Património edificado – relatório n.º 10;

Arqueologia – relatório n.º 11;

b) Planta da situação existente, na escala de 1:10000.

4 – O regime de atualização das cartas anexas à planta de condicionantes decorre conforme o seguinte:

a) A carta de perigosidade de incêndio florestal com as classes de alta e muito alta é integrante da cartografia de risco de incêndio florestal do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI) e obedece à dinâmica de atualização ou revisão desse Plano.

b) A carta das áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos é atualizada com periodicidade anual, nos termos da legislação aplicável.

5 – Para aplicação do presente regulamento são adotados os seguintes conceitos:

a) Frente urbana – plano definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendido entre duas vias públicas sucessivas que o intersejam;

b) Frente urbana consolidada – frente urbana que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana, de alinhamentos e de infraestruturação;

c) Malha urbana – forma assumida pela relação entre os espaços livres e construídos do aglomerado urbano, tradicionalmente identificada pela estrutura da rede viária;

d) Moda da altura da fachada – altura da fachada, em metros, que apresenta maior extensão em metros ao longo de uma frente urbana;

e) Zona urbana consolidada – conforme entendido no regime jurídico da urbanização e edificação.

6 – (Revogado.)

CAPÍTULO II

Ordenamento do território municipal

Artigo 6.º

Uso dominante do solo

1 – O território abrangido pelo PDM fica classificado em três classes de espaços, a seguir discriminados:

a) Espaços urbanos e urbanizáveis, correspondentes às áreas de construção;

b) Espaços industriais, correspondentes às áreas industriais;

c) Espaços não urbanizáveis, correspondentes às áreas de ocupação condicionada e áreas de salvaguarda.

2 – As áreas de construção destinam-se preferencialmente à localização de atividades residenciais, de serviços e de equipamentos, subdividindo-se em cinco categorias, delimitadas nas plantas de ordenamento, e que tomam as seguintes designações:

a) Zonas de construção do tipo I, ou central;

b) Zonas de construção do tipo II, ou dominante;

c) Zonas de construção do tipo III, ou de transição;

d) Zonas sujeitas a planos específicos;

e) Zonas de equipamentos.

3 – As áreas industriais destinam-se preferencialmente à localização de atividades industriais ou de armazenagem e à exploração de recursos minerais, subdividindo-se em três categorias, delimitadas nas plantas de ordenamento, e que tomam as seguintes designações:

a) Zonas industriais;

b) Zonas industriais condicionadas;

c) Zonas para indústrias extrativas.

4 – As áreas de ocupação condicionada, delimitadas nas plantas de ordenamento, correspondem a áreas que atualmente apresentam ocupação agrícola, florestal, de matas ou sem utilização específica, que não se integram na Reserva Agrícola Nacional nem na Reserva Ecológica Nacional, onde, atendendo às suas características, é permitida a ocupação construtiva, em situações de caráter excecional, conforme o disposto na secção I do capítulo V do presente Regulamento.

5 – As áreas de salvaguarda, delimitadas nas plantas de ordenamento, correspondem a áreas de predominante utilização agrícola e florestal, de enquadramento paisagístico, de preservação das condições naturais e ambientais, englobando as seguintes categorias de espaços:

- a) Espaços agrícolas, incluindo os solos integrados na Reserva Agrícola Nacional;
- b) Espaços naturais, incluindo os solos integrados na Reserva Ecológica Nacional;
- c) Espaços agroflorestais e de enquadramento, incluindo áreas de ocupação agrícola, florestal e de matas que não se integram na Reserva Agrícola Nacional nem na Reserva Ecológica Nacional e que apresentam significativa importância produtiva ou paisagística;
- d) Espaços-canais, que correspondem aos corredores estabelecidos de acordo com a legislação aplicável, necessários à manutenção ou instalação dos sistemas de infraestruturas, redes viárias e ferroviárias, que constituem uma barreira física relativamente aos espaços que os marginam e que se encontram referenciados nas plantas de condicionantes.

Artigo 7.º

Regras de edificação nos espaços rurais, fora das áreas edificadas consolidadas

1 – As novas edificações e as obras de ampliação com aumento da área de implantação a erigir no Espaço Florestal ou Rural, fora das áreas edificadas consolidadas, conforme disposto no n.º 3 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, republicado pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro, ficam abrangidas pelas seguintes regras:

- a) Fora das áreas edificadas consolidadas, as novas edificações e obras de ampliação com aumento da área de implantação têm de garantir que, numa faixa de proteção de 50 metros em torno da edificação, medida a partir da alvenaria exterior, não existam espaços florestais ou, no caso de se verificar a sua existência, deverão ser detidos pelo proprietário do terreno em que incide a pretensão de construção;
- b) Nas áreas de sobreposição da faixa de proteção referida no ponto anterior, com outras faixas da rede secundária já asseguradas pelas edificações vizinhas, não se aplica o disposto no número anterior;
- c) As presentes regras e condicionalismos à edificação não isentam do cumprimento dos afastamentos aos limites de propriedade estabelecidos no Plano Diretor Municipal, da adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos, e demais legislação aplicável.

2 – Para efeitos do prescrito neste artigo, consideram-se as seguintes definições em conformidade com as constantes no Inventário Florestal Nacional e no Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, republicado pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro:

- a) Consideram-se Espaços Florestais os terrenos, com área maior ou igual a 0,5 hectares e largura maior ou igual a 20 metros, onde se verifica a presença de árvores florestais que tenham atingido, ou com capacidade para atingir, uma altura superior a 5 metros e grau de coberto maior ou igual a 10 %, delimitados na cartografia de ocupação do solo integrante do presente PMDFCI;
- b) Consideram-se Espaços Agrícolas os terrenos ocupados por culturas agrícolas incluindo todas as culturas temporárias ou perenes, assim como as terras em pousio (i.e. terras deixadas em repouso durante um ou mais anos, antes de serem cultivadas novamente), delimitados na cartografia de ocupação do solo integrante do presente PMDFCI;
- c) Consideram-se Espaços Rurais os Espaços Florestais e os Espaços Agrícolas.

Artigo 8.º

Aglomerados urbanos

1 – As áreas de construção, ou espaços urbanos e urbanizáveis, e as áreas industriais que lhes sejam contíguas definem o perímetro dos aglomerados urbanos para os efeitos do disposto na legislação aplicável.

2 – Nos casos em que os espaços integrados em áreas de construção correspondem a faixas marginais da rede viária, em que as respetivas linhas de delimitação se desenvolvem paralelamente aos arruamentos ou vias públicas, a sua demarcação distará 35 m da respetiva berma, exceto quando a existência de construções, anteriormente autorizadas, para além da faixa de terreno assim definida justifique que a referida linha de delimitação contorne o perímetro já edificado.

3 – Nas situações integradas no número anterior e que respeitem a vias públicas que, não constando do plano rodoviário nacional em vigor, tenham sido classificadas como estradas nacionais em anteriores planos rodoviários, a demarcação das referidas linhas de delimitação distará da berma da via o valor correspondente à largura da faixa non-aedificandi estabelecida nos termos legais, acrescida de 30 m.

Artigo 9.º

Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE)

1 – O concelho de Vila do Conde é abrangido pelo Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho, cujo Modelo Territorial se integra como anexo à Planta de Ordenamento do PDM.

2 – As normas específicas do POC-CE que condicionam a ocupação, uso e transformação do solo foram integradas no Capítulo VI do presente regulamento.

Artigo 10.º

Retificações e ajustamentos

1 – As retificações das delimitações dos espaços referenciados nas plantas de ordenamento do PDM poderão processar-se através de:

- a) Revisão do PDM, nos termos da legislação aplicável;
- b) Planos de urbanização e planos de pormenor, aprovados de acordo com a legislação aplicável;
- c) Ajustamentos e especificações de pormenor efetuados de acordo com o definido no número seguinte.

2 – Admite-se o acerto pontual dos limites entre espaços, apenas na contiguidade das respetivas manchas, por razões de conjugação com a delimitação cadastral e especificação das ações de gestão territorial, desde que não sejam alterados os limites das áreas de salvaguarda e a área a ampliar em cada acerto não seja superior à área da propriedade já contida na zona em causa.

3 – Nos casos em que os limites entre espaços ofereçam dúvidas compete ao município a sua definição, que deverá ter por base elementos facilmente identificáveis.

CAPÍTULO III

Espaços urbanos e urbanizáveis

SECÇÃO I

Princípios e regulamentação geral

Artigo 11.º

Áreas predominantemente residenciais

1 – As zonas de construção dos tipos I, II e III e as zonas sujeitas a planos específicos, delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM, destinam-se preferencialmente a uso residencial, embora sejam permitidas outras atividades, nomeadamente comerciais, de serviços, equipamentos, industriais e de armazenagem, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com as utilizações de uso principal.

2 – Sem prejuízo do estabelecido em legislação aplicável, considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as atividades mencionadas:

a) Produzam ruídos, vibrações, cheiros, fumos, resíduos poluentes, ou, de uma forma geral, não assegurem as adequadas condições de salubridade;

b) Perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;

c) Acarretem agravados riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;

d) Apresentem dimensões ou outras características arquitetónicas, funcionais ou de enquadramento que não se integrem paisagisticamente ou não se coadunem com a ocupação e escala urbana envolvente.

3 – A Câmara Municipal inviabilizará a instalação de qualquer atividade desde que se verifique alguma das condições de incompatibilidade anteriormente mencionada.

4 – Relativamente às instalações existentes e sempre que se verifique qualquer condição de incompatibilidade referida no n.º 2 do presente artigo, a Câmara Municipal providenciará, no âmbito das suas competências, no sentido de ser revogada a respetiva licença de utilização, ou proporá às competentes entidades de tutela a revogação e cassação da licença de laboração.

5 – As alterações ao uso das construções serão apreciadas de acordo com o estipulado nos números anteriores, não sendo autorizadas no caso de se verificar qualquer condição de incompatibilidade anteriormente referida.

Artigo 12.º

Alinhamentos e cérceas

1 – Nas zonas em que não existam planos de pormenor ou não se encontrem definidos os alinhamentos e cérceas, as edificações deverão observar os alinhamentos a fornecer pela Câmara Municipal e a cércea predominante do conjunto em que se inserem, sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável, não sendo invocável a eventual existência de edifícios vizinhos ou envolventes que não respeitem o alinhamento ou a cércea predominante do conjunto.

2 – Nas zonas a que se refere o número anterior, em situações especiais decorrentes da existência de condicionamentos de ordem paisagística ou de integração urbana e arquitetónica, poderão ser fixadas outras cérceas, com base em planos de urbanização ou planos de pormenor a aprovar pela Assembleia Municipal, as quais não deverão ultrapassar as previstas neste Regulamento, nomeadamente nos artigos 26.º, 30.º e 34.º

3 – Em edifícios com fachadas marginantes ao espaço público não é admitido qualquer corpo balançado relativamente ao plano da fachada, com exceção de varandas, palas ou elementos ornamentais, cuja integração arquitetónica e adequabilidade serão avaliadas na fase de apreciação do projeto de arquitetura.

Artigo 13.º

Frentes de lotes e parcelas

1 – Só serão autorizadas construções em lotes ou parcelas constituídas desde que a frente confinante com a via de acesso público seja igual ou superior ao desenvolvimento horizontal da fachada principal da edificação, não sendo permitidas situações de interioridade.

2 – Admitem-se exceções ao definido no número anterior desde que em solução justificada por estudo de conjunto de enquadramento na envolvente se garantam adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional.

Artigo 14.º

Profundidade das construções

1 – A profundidade máxima das construções geminadas ou em banda contínua não poderá exceder, no caso de habitação ou escritórios, 15 m, incluindo qualquer saliência relativamente aos planos das fachadas, com exceção de varandas, palas e elementos ornamentais, cuja integração arquitetónica e adequabilidade serão avaliadas na fase de apreciação do projeto de arquitetura.

2 – Admitem-se exceções relativamente à profundidade máxima referida no número anterior, desde que em solução justificada por estudo conjunto de enquadramento na envolvente, garantindo adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional, e se observem as seguintes condições:

- a) Cumpra o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável;
- b) Não origine, nos casos de habitação, compartimentos interiores com área útil superior a 5 m², com exceção das instalações sanitárias;
- c) Salvaguarde as condições de salubridade, insolação e servidão de vistas dos lotes ou parcelas confinantes.

Artigo 15.º

Condições de edificabilidade

1 – Sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o afastamento posterior mínimo, medido entre a fachada posterior de cada edificação e o limite posterior do lote ou parcela, é de 5 m, no caso de edifícios com um ou dois pisos acima do solo, e de 6 m, no caso de edifícios com mais de dois pisos acima do solo, devendo, no entanto, ser superior a metade da altura da referida fachada, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro de implantação do rés do chão, exceto varandas não encerradas com balanço máximo de 0,8 m em relação ao plano da fachada.

2 – Admitem-se exceções em situações especiais decorrentes de alvarás de loteamentos em vigor, de parcelas já constituídas que pelas suas dimensões não permitam observar o definido no número anterior e de soluções justificadas por estudo conjunto de enquadramento na envolvente que garantam adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional, e cumpram as disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável.

3 – Os pisos em cave destinam-se, preferencialmente, a estacionamento privativo e a áreas de arrumos, dos fogos, unidades ou frações do próprio edifício.

Artigo 16.º

Anexos

1 – Consideram-se anexos as construções destinadas a uso complementar de apoio ao edifício principal.

2 – Só será permitida a construção de anexos após ou conjuntamente com a aprovação e licenciamento do edifício principal correspondente.

3 – A área máxima de anexos em logradouros de lotes ou parcelas para habitação multifamiliar é de 30 m² por fogo ou fração autónoma.

4 – No caso de habitação unifamiliar ou bifamiliar, a área máxima dos anexos não poderá exceder 10 % da área do lote ou parcela, nem 50 % da área de implantação do edifício principal.

5 – No caso de anexos que não sejam contíguos do edifício principal, o afastamento mínimo entre as respetivas fachadas, excluindo as laterais, é de 4 m.

6 – Os anexos só poderão ter um piso, o pé-direito médio não poderá exceder 2,50 m, a altura máxima não poderá ultrapassar 3 m e a cobertura não poderá ser utilizável.

7 – A título excecional, poderá admitir-se a não observância do disposto na parte final do número anterior relativamente à acessibilidade à cobertura, desde que nos lotes ou parcelas confinantes já existam situações com características idênticas, ou mediante o acordo expresso dos respetivos proprietários e se garantam adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional.

8 – Admite-se a instalação em anexos de pequenas unidades oficinais, de armazenagem ou comerciais, desde que se cumpram as disposições da legislação aplicável e do presente Regulamento, nomeadamente no que se refere às condições de incompatibilidade estabelecidas no artigo 11.º, e sejam salvaguardadas as condições de salubridade nos lotes ou parcelas limítrofes, não podendo, de qualquer forma, constituir-se como fração independente do edifício principal.

9 – A Câmara Municipal, em situações especiais, devidamente justificadas, decorrentes de condicionamentos de ordem paisagística, de integração urbana ou arquitetónica, poderá interditar a construção de anexos que não sejam contíguos ao edifício principal.

Artigo 17.º

Altura das vedações

1 – Qualquer construção nova ou alteração de cota de logradouros não poderá criar alturas de vedação superiores a 3 m relativamente a lotes ou parcelas limítrofes, exceto as situações em que se preveja a construção geminada ou em banda contínua.

2 – A altura dos muros de vedação não poderá exceder 1,5 m no perímetro confinante com lotes ou parcelas limítrofes e 1,2 m no perímetro confinante com o espaço público.

3 – Ressalvam-se situações de muros existentes que, pelas suas características, constituam elementos notáveis no enquadramento paisagístico ou urbano, podendo a Câmara Municipal impor a sua manutenção.

4 – Poderão ser aceites soluções com alturas superiores às estabelecidas no n.º 2 deste artigo, desde que devidamente justificadas através de estudo de enquadramento e de definição de materiais que assegurem as adequadas condições de integração paisagística, urbana e arquitetónica.

5 – Em situações especiais de salvaguarda de valores visuais de ordem paisagística ou de integração urbana a Câmara Municipal poderá limitar a altura dos muros de vedação.

Artigo 18.º

Estacionamento

1 – A cada construção deverá corresponder, dentro do lote ou parcela que ocupa, área de estacionamento privativo suficiente para assegurar as suas próprias necessidades, com os seguintes valores mínimos:

a) Um lugar de estacionamento coberto por cada fogo;

b) Um lugar de estacionamento coberto por cada 100 m² de área de construção destinada a comércio ou serviços, podendo em locais onde se verifiquem carências de estacionamento ser exigido um lugar de estacionamento por cada fração;

c) Um lugar de estacionamento por cada 200 m² de área bruta de construção destinada a indústria ou armazenagem.

2 – Sem prejuízo do espaço de estacionamento privativo definido no número anterior, cada construção deverá dispor de área de estacionamento de uso público com dimensões adequadas às suas necessidades, com os seguintes valores mínimos:

a) Um lugar de estacionamento por cada 100 m² de área de construção destinada a comércio ou serviços, podendo em locais onde se verifiquem carências de estacionamento ser exigido um lugar por cada fração;

b) Um lugar de estacionamento por cada 100 m² de área de construção destinada a indústria ou armazenagem;

c) Um lugar de estacionamento por cada dois quartos de estabelecimentos hoteleiros;

d) Um lugar de estacionamento por cada 50 m² de área destinada a estabelecimentos similares de hotelaria, excetuando-se os casos em que, por razões de dimensões dos lotes ou parcelas, seja manifestamente inviável a sua criação.

3 – O número de lugares de estacionamento definidos nos números anteriores poderá ser acrescido até 20 %, quando a Câmara Municipal o considere necessário pela localização, dimensão e tipo de empreendimento.

4 – No interior das malhas urbanas consolidadas pode ser dispensada a criação de estacionamento no interior do lote ou parcela sempre que se verifique a sua inconveniência ou impossibilidade, tecnicamente justificada por razões de ordem cadastral, topográfica, inadequabilidade de acesso ou salvaguarda do património edificado, podendo nestas situações a Câmara Municipal acordar com os proprietários a forma de materializar o estacionamento noutros locais, na proporção dos custos dispensados com a isenção admitida, a fixar em regulamento municipal.

Artigo 19.º

Ocupações comerciais

A Câmara Municipal poderá impor, em situações devidamente justificadas, a criação de áreas comerciais nos pisos de rés-do-chão, em locais onde seja reconhecidamente necessário, ou que, em face do desenvolvimento urbanístico previsto, venha a ser necessária a sua criação, permitindo uma adequada estruturação urbana.

Artigo 20.º

Indústrias e armazéns

1 – Em edifícios habitacionais ou de escritórios poderá admitir-se, a título excecional, desde que salvaguardados os espaços necessários ao estacionamento privativo da construção, a instalação de indústrias ou armazéns, exclusivamente nos pisos de rés do chão, com eventual utilização complementar em cave, respeitando as seguintes condições:

- a) Cumpra o disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável;
- b) Salvaguarde as condições de salubridade, insolação e servidão de vistas dos lotes ou parcelas limítrofes;
- c) Não origine condições de incompatibilidade de acordo com o disposto no artigo 11.º do presente Regulamento.

2 – Nas áreas predominantemente residenciais poderá ser permitida a instalação de unidades industriais ou de armazenagem, integradas em lotes ou parcelas próprias, desde que respeitem a legislação aplicável e demais disposições do presente Regulamento, devendo ainda cumprir cumulativamente as seguintes exigências:

- a) Afastamento mínimo de 10 m da construção à frente do lote ou parcela em arruamentos internos a loteamentos ou que não se integrem na rede viária principal e de 15 m nas restantes situações, sem prejuízo do disposto em legislação aplicável;
- b) Afastamentos mínimos de 5 m entre a construção e os limites laterais do lote, no caso da construção com área de implantação igual ou inferior a 500 m², e de 7,5 m, no caso de construções com área de implantação superior a 500 m²;
- c) Quando os lotes ou parcelas para instalações industriais ou de armazenagem confinarem com lotes ou parcelas de uso residencial, deverão prever-se afastamentos mínimos de 10 m entre a construção e os limites do lote ou parcela e garantir-se uma faixa verde contínua de proteção, incluindo arborização, em toda a extensão da confinidade;
- d) Afastamento mínimo de 7,5 m da construção relativamente ao limite posterior do lote ou parcela;
- e) Altura máxima de 8 m medidos exteriormente ao cume ou platibanda, com exceção de estruturas técnicas devidamente justificadas;
- f) Prever o tratamento dos espaços exteriores envolventes da construção, garantindo o seu adequado enquadramento e preservação da qualidade ambiental;
- g) A área de implantação do edifício não poderá exceder 70 % da área total do lote ou parcela.

3 – Em loteamentos habitacionais aprovados só será permitida a instalação de atividades industriais ou de armazenagem se essas utilizações estiverem previstas no respetivo alvará de loteamento.

4 – Só se admitem operações de loteamento para utilização industrial ou de armazenagem de parcelas com área mínima de 1000 m², aplicando-se o disposto nos números anteriores do presente artigo.

5 – As indústrias a instalar deverão proceder à conveniente recolha, armazenagem, transporte ou reutilização dos resíduos industriais, bem como ao tratamento de efluentes líquidos, eliminação de poeiras, isolamento acústico e proteção contra incêndios, cumprindo o disposto em legislação aplicável.

Artigo 21.º

Acessos viários

1 – No licenciamento de construções em parcelas constituídas, destaques de parcela ou de loteamento que não impliquem a criação de novos arruamentos, terão de assegurar-se adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respetivo traçado e largura de perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e pequenos espaços verdes.

2 – Em loteamentos, as características técnicas e o dimensionamento da respetiva rede viária e espaços de estacionamento público deverão ser previstos em conformidade com a legislação específica, regulamento de plano de urbanização ou plano de pormenor em vigor.

Artigo 22.º

Infraestruturas

1 – O licenciamento de construções ou operações de loteamento ficará condicionado à existência ou criação de redes de infraestruturas básicas, prevendo a sua ligação e integração nas redes públicas.

2 – Nas zonas de construção do tipo II e do tipo III, nos casos de construção em parcelas constituídas, destaques de parcela ou loteamentos com o máximo de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar, e sempre que não exista parte ou a totalidade das infraestruturas básicas, poderá aceitar-se a adoção de soluções individuais, lote a lote, para as infraestruturas em falta, devendo, no entanto, as respetivas instalações ficar preparadas para a futura ligação às redes públicas.

3 – Nas zonas de construção do tipo II e do tipo III, em loteamentos com o máximo de cinco lotes destinados a habitação unifamiliar localizados em área que não seja servida, ou a servir, por rede pública de saneamento, e que não prevejam sistemas coletivos de abastecimento de água, drenagem e tratamento de esgotos, a área dos lotes deverá ser suficiente para garantir a execução de fossas sépticas que distem, no mínimo, 20 m dos pontos de captação de água do próprio lote e de lotes ou parcelas limítrofes.

4 – Na situação de loteamentos em áreas a servir por redes públicas de infraestruturas, poderá ser exigida a construção da totalidade das infraestruturas inerentes ao loteamento e a preparação da sua ligação às respetivas redes públicas, de acordo com indicações técnicas ou regulamentos municipais.

Artigo 23.º

Equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva

1 – Nos loteamentos deverão ser previstas áreas para equipamentos, espaços verdes e de utilização coletiva, dimensionadas em conformidade com o disposto na legislação aplicável.

2 – No caso de em plano municipal de ordenamento do território não se estabelecer, e não se justificar, para o terreno objeto do loteamento, a localização de qualquer espaço destinado a equipamento, espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas ou rede viária, não serão impostas cedências para esses fins, ficando o proprietário obrigado a compensar a Câmara Municipal em numerário ou espécie, de acordo com o estipulado em regulamento municipal, a aprovar pela Assembleia Municipal.

3 – A Câmara Municipal informará da eventual necessidade de cedência de área para equipamento, espaços verdes ou de utilização coletiva, quando seja solicitada informação prévia sobre a viabilidade de operação de loteamento.

Artigo 24.º

Integração urbana e paisagística

1 – A Câmara Municipal poderá condicionar ou definir critérios para as características dos edifícios, sempre que esteja em causa a sua concreta integração paisagística ou urbana, e impedir obras que possam criar situações urbanísticas ou técnicas deficientes, desajustadas ou lesivas da qualidade ambiental.

2 – Quando se verificar a necessidade de especial tratamento de proteção paisagística ou ambiental para a realização de qualquer obra de construção ou de alteração do uso do solo, a Câmara Municipal poderá condicionar a aprovação dos projetos à apresentação de um estudo específico, que será designado por projeto de enquadramento e proteção ambiental, cujo conteúdo será definido em regulamento municipal.

SECÇÃO II

Zonas de construção do tipo I

Artigo 25.º

Designação

Consideram-se zonas de construção do tipo I as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 26.º

Caracterização

1 – Estas zonas destinam-se preferencialmente à construção de edifícios multifamiliares, não obstante, no entanto, à construção de habitação unifamiliar, comércio e serviços, ou, quando devidamente justificada, à construção ou utilização para outros usos, de acordo com o estabelecido na secção I do presente capítulo.

2 – Nesta zona, as cêrceas serão definidas através de planos de pormenor ou planos de urbanização, sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável.

3 – Enquanto não forem elaborados e aprovados os planos referidos no número anterior, adotar-se-ão as cêrceas e alinhamentos predominantes nos respetivos arruamentos, sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Artigo 27.º

Afastamentos laterais

1 – Sem prejuízo do definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o afastamento das construções isoladas ou geminadas, com três ou mais pisos acima do solo, relativamente aos limites laterais do lote ou parcela em que se implantam, será igual ou superior a metade da altura da fachada correspondente, não podendo ser inferior a 5 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro de implantação do rés do chão, exceto varandas não encerradas com balanço máximo de 0,8 m em relação ao plano da fachada.

2 – O afastamento das construções isoladas ou geminadas com um ou dois pisos acima do solo relativamente aos limites laterais do lote ou parcela em que se implantam não poderá ser inferior a 3 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro do rés do chão, incluindo varandas, escadas exteriores ou qualquer outro elemento construtivo.

3 – Admitem-se exceções em situações decorrentes de loteamento, com alvará em vigor, de parcelas já constituídas que, pelas suas dimensões não permitam observar o definido nos números anteriores e de soluções justificadas por estudo conjunto de enquadramento na envolvente que garanta adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional.

Artigo 28.º

Dimensões dos lotes ou parcelas

Nesta zona, as dimensões de lotes ou parcelas garantirão que as construções a implantar cumpram o estipulado no presente Regulamento, nomeadamente no que se refere a afastamentos, alinhamentos e cêrceas, e se adequem às propostas de ordenamento definidas ou a definir para o local.

SECÇÃO III

Zona de construção do tipo II

Artigo 29.º

Designação

Consideram-se zonas de construção do tipo II as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 30.º

Caracterização

1 – Estas zonas destinam-se preferencialmente à construção de edifícios de habitação isolada, geminada e em banda contínua, com cêrcea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, permitindo-se, no entanto, quando devidamente justificada, a construção ou utilização para outros usos, de acordo com o estabelecido na secção I do presente capítulo.

2 – Poderão ainda ser licenciados edifícios com outras tipologias, nomeadamente de habitação multifamiliar, com cêrcea máxima correspondente a três pisos acima do solo, desde que não resulte prejuízo para a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico quer funcional, e sejam asseguradas as seguintes condições:

- a) Melhoria de acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária municipal;
- b) Criação de todas as redes de infraestruturas básicas e dos sistemas de tratamento de efluentes necessários ao funcionamento do empreendimento, garantindo adequadas condições de salubridade, procedendo à sua ligação às redes públicas existentes ou prevendo a futura ligação a eventuais redes públicas a criar;
- c) Localização nas imediações de áreas de comércio ou de equipamento básico julgados indispensáveis ou a sua criação no âmbito da própria operação.

Artigo 31.º

Afastamentos laterais

1 – Sem prejuízo do definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o afastamento das construções isoladas ou geminadas, com três pisos acima do solo relativamente aos limites laterais do lote ou parcela em que se implantam será igual ou superior a metade da altura da fachada correspondente, não podendo ser inferior a 5 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro de implantação do rés do chão, exceto varandas não encerradas com balanço máximo de 0,8 m em relação ao plano da fachada.

2 – O afastamento das construções isoladas ou geminadas com um ou dois pisos acima do solo relativamente aos limites laterais dos lotes ou parcela em que se implanta não poderá ser inferior a 3 metros contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro do rés do chão, incluindo varandas, escadas exteriores ou qualquer outro elemento construtivo.

3 – Admitem-se exceções em situações decorrentes de loteamento, com alvará em vigor, de parcelas já constituídas que, pelas suas dimensões, não permitam observar o definido nos números anteriores e de soluções justificadas por estudo conjunto de enquadramento na envolvente que garanta adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional.

Artigo 32.º

Dimensões dos lotes ou parcelas

1 – Nesta zona, as dimensões dos lotes ou parcelas garantirão que as construções a implantar cumpram o estipulado no presente Regulamento, nomeadamente no que se refere a afastamentos, alinhamentos e cérceas, e se adequem às propostas de ordenamento definidas ou a definir para o local.

2 – No caso de loteamentos em que não se efetuem as redes de infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de esgotos, nos termos do definido no artigo 22.º deste Regulamento, só serão admitidos lotes para moradias isoladas ou geminadas, com áreas mínimas de 500 m².

SECÇÃO IV

Zonas de construção do tipo III

Artigo 33.º

Designação

Consideram-se zonas de construção do tipo III as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 34.º

Caracterização

1 – Estas zonas destinam-se preferencialmente à construção de edifícios de habitação isolada, com cércea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, permitindo-se, no entanto, quando devidamente justificada, a construção ou utilização para outros usos, de acordo com o estabelecido na secção I do presente capítulo.

2 – Excecionalmente, poderão ainda ser licenciados edifícios com outras tipologias, nomeadamente de habitação multifamiliar, com cércea máxima correspondente a três pisos acima do solo, desde que não resulte prejuízo para a área envolvente, quer do ponto de vista paisagístico, quer funcional, e sejam asseguradas as seguintes condições:

- a) Melhoria de acessos locais e, se necessário, ligação à rede viária municipal;
- b) Criação de todas as redes de infraestruturas básicas e dos sistemas de tratamento de efluentes necessários ao funcionamento do empreendimento, garantindo adequadas condições de salubridade, procedendo à sua ligação às redes públicas existentes ou prevendo a futura ligação a eventuais redes públicas a criar;
- c) Localização nas imediações de áreas de comércio ou de equipamento básico julgados indispensáveis ou a sua criação no âmbito da própria operação.

3 – Em loteamento com alvará em vigor e em situações de colmatação entre construções existentes em que as parcelas constituídas, pela exiguidade das suas dimensões, não permitam respeitar a tipologia definida no n.º 1 do presente artigo, admite-se a construção de edifícios geminados ou em banda contínua, com cêrcea máxima de dois pisos acima do solo, sem prejuízo do disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e no presente Regulamento.

Artigo 35.º

Afastamentos laterais

1 – Sem prejuízo do definido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas, o afastamento das construções com três pisos acima do solo, relativamente aos limites laterais do lote ou parcela em que se implantam será igual ou superior a metade da altura da fachada correspondente, não podendo ser inferior a 5 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro de implantação do rés do chão, exceto varandas não encerradas com balanço máximo de 0,8 m em relação ao plano da fachada.

2 – O afastamento das construções com um ou dois pisos acima do solo relativamente aos limites laterais dos lotes ou parcela em que se implantam não poderá ser inferior a 3 m, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao perímetro do rés do chão, incluindo varandas, escadas exteriores ou qualquer outro elemento construtivo.

3 – Admitem-se exceções em situações decorrentes de loteamento com alvará em vigor de parcelas já constituídas que, pelas suas dimensões, não permitam observar o definido nos números anteriores e de soluções justificadas por estudo conjunto de enquadramento na envolvente que garanta adequadas condições de integração urbanística, nos aspetos arquitetónico, paisagístico e funcional.

4 – Em loteamentos, a soma dos afastamentos laterais da construção relativamente aos limites laterais do lote em que se implantam não poderá ser inferior a 10 m e será igual ou superior à dimensão da frente da construção definida pela projeção da delimitação lateral do edifício sobre a frente do lote, sem prejuízo do disposto nos números anteriores.

Artigo 36.º

Dimensões dos lotes ou parcelas

1 – Nesta zona, a dimensão dos lotes ou parcelas deverá ser, no mínimo, de 600 m².

2 – Nos casos de loteamentos em que não se efetuam as redes de infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de esgotos, nos termos do artigo 20.º deste Regulamento, só serão admitidos lotes com áreas mínimas de 800 m².

3 – Poderão excetuar-se situações especiais decorrentes de loteamentos com alvará em vigor e parcelas que, embora de dimensões inferiores, constituam colmatação entre construções existentes, sem prejuízo que as construções a implantar cumpram o estipulado no presente Regulamento, nomeadamente no que se refere a afastamentos, alinhamentos e cêrceas.

Artigo 37.º

Anexos

Sem prejuízo do disposto no artigo 16.º deste Regulamento, nos casos em que se preveja a construção de anexos, estes deverão ser implantados de forma que não constituam barreiras visuais sobre o território, não podendo ocupar a totalidade da largura do lote ou parcela.

SECÇÃO V

Zonas sujeitas a planos específicos

Artigo 38.º

Designação

Consideram-se como Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara e Zona das Avenidas da Expansão Balnear do Século XIX as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 39.º

Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara

1 – Nesta zona, e sem prejuízo do estabelecido na legislação aplicável, a apreciação, aprovação ou licenciamento de qualquer construção, reconstrução, recuperação, ampliação, instalação, alteração de uso, destaque de parcela, bem como de loteamentos, obras de urbanização ou outras ações, de iniciativa pública ou equiparada, privada e cooperativa, que tenham por finalidade ou consequência a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam sujeitos às disposições específicas do Plano de Salvaguarda e Reabilitação do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara.

2 – Até à aprovação do Plano referido no número anterior, aplicam-se as disposições do Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, que constitui anexo a este Regulamento.

Artigo 40.º

Zona das Avenidas da Expansão Balnear do Século XIX

Nesta zona, e sem prejuízo do estabelecido na legislação aplicável, a apreciação, aprovação ou licenciamento de qualquer construção, reconstrução, recuperação, ampliação, instalação, alteração de uso, destaque de parcela, bem como de loteamentos, obras de urbanização ou outras ações, de iniciativa pública ou equiparada, privada e cooperativa, que tenham por finalidade ou consequência a ocupação, uso ou transformação do solo, ficam sujeitos às disposições específicas do Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, até à aprovação do plano de pormenor a elaborar para a zona.

SECÇÃO VI

Zona de equipamentos

Artigo 41.º

Designação

Consideram-se como zonas de equipamentos as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 42.º

Caracterização

1 – Nas plantas de ordenamento do PDM indicam-se as áreas de equipamento existentes e previstas, de dimensão relevante, destinadas à construção ou ampliação de infraestruturas desportivas, de ensino, de saúde, culturais, de segurança e proteção civil, zonas verdes, cemitérios e outros serviços de interesse público e utilização coletiva.

2 – Incluem-se no conceito de equipamentos os empreendimentos de carácter hoteleiro e turístico, bem como os parques de campismo.

3 – A viabilização de instalação de equipamentos, de iniciativa pública ou privada, estará sujeita a uma análise individualizada, atendendo à sua adequação funcional, integração urbana, arquitetónica, ambiental e paisagística na envolvente, e à legislação específica aplicável.

Artigo 43.º

Estacionamento

Todos os equipamentos, públicos ou privados, devem assegurar, no interior do seu espaço de implantação, a capacidade de estacionamento suficiente ao seu normal funcionamento.

CAPÍTULO IV

Espaços industriais

SECÇÃO I

Zonas industriais

Artigo 44.º

Designação

Consideram-se como zonas industriais as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 45.º

Caracterização

Estas zonas destinam-se preferencialmente à instalação de atividades industriais ou de armazenagem, podendo admitir-se a instalação de outras atividades, nomeadamente comerciais, de equipamento e de serviços, compatíveis com as referidas atividades.

Artigo 46.º

Viabilidade de localização

1 – A localização de unidades industriais observará o disposto nas disposições legais vigentes sobre o exercício da atividade industrial, devendo o pedido de viabilidade de localização caracterizar o tipo de indústria a instalar, designadamente nos seus eventuais efeitos negativos relacionados com o ambiente.

2 – A instalação de unidades industriais em edifícios existentes deverá ser precedida de projeto ou programa funcional que permita avaliar da sua adequação ao local, sem prejuízo da aplicação da legislação em vigor sobre a atividade industrial e o disposto na secção I do capítulo III.

3 – A Câmara Municipal poderá recusar a instalação de indústrias que considere prejudiciais para a zona industrial ou para o território envolvente, devendo a recusa ser tecnicamente fundamentada.

Artigo 47.º

Especificações técnicas

1 – A elaboração de novos projetos de loteamento industrial respeitará o disposto nos artigos 11.º e 20.º deste Regulamento.

2 – Nesta zona é exigida a execução de todas as infraestruturas básicas, procedendo-se à sua ligação às redes públicas existentes ou prevendo-se a futura ligação a eventuais redes públicas a criar.

SECÇÃO II

Zonas industriais condicionadas

Artigo 48.º

Designação

Consideram-se como zonas industriais condicionadas as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 49.º

Caracterização

1 – Esta zona destina-se preferencialmente à instalação de atividades industriais ou de armazenagem, podendo admitir-se a instalação de outras atividades, nomeadamente comerciais, de equipamento e de serviços, compatíveis com as referidas atividades.

2 – Para cada uma das zonas definidas será elaborado um plano de pormenor a aprovar pela Assembleia Municipal, cujas características de ocupação observarão o estabelecido no número anterior e as orientações estabelecidas nos artigos 11.º e 20.º deste Regulamento.

3 – Enquanto não forem aprovados os planos de pormenor referidos no número anterior, poderá permitir-se a construção de unidades industriais e de armazenagem, desde que não prejudiquem a sua implementação e satisfaçam o disposto na secção I do presente capítulo.

SECÇÃO III

Zonas para indústrias extrativas

Artigo 50.º

Designação

Consideram-se como zonas para indústrias extrativas as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM.

Artigo 51.º

Caracterização

1 – Estes espaços destinam-se exclusivamente à exploração de recursos minerais, apenas se admitindo a instalação de atividades complementares do uso dominante, respeitando-se o disposto na legislação aplicável.

2 – Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, deverão ser garantidas:

a) A segurança das pessoas e bens localizados na proximidade da exploração;

b) A criação de faixas arbóreas de proteção entre a área a explorar e as áreas adjacentes, no sentido de assegurar a adequada integração paisagística e a salvaguarda das condições ambientais.

CAPÍTULO V

Espaços não urbanizáveis

SECÇÃO I

Áreas de ocupação condicionada

Artigo 52.º

Designação

Estão incluídas neste capítulo as áreas delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM, designada por área de ocupação condicionada, e que correspondem a espaços de natureza agrícola e florestal, com ocupação de matas ou sem utilização específica, não incluídos na Reserva Agrícola Nacional nem na Reserva Ecológica Nacional.

Artigo 53.º

Condições de edificabilidade

1 – Em parcelas constituídas ou resultantes de fracionamento rústico ou destaque de parcela, de acordo com a legislação em vigor, é permitida a construção de:

a) Habitação unifamiliar com cércea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, quando a parcela disponha de adequadas condições de acessibilidade através de caminho público e a localização da construção pretendida se situe no perímetro definido pelos pontos distanciados 50 m da via pública e de edifício, com ocupação habitacional, existente na data da entrada em vigor do PDM, aplicando-se os critérios de edificabilidade definidos na secção IV do capítulo III;

b) Habitação unifamiliar isolada com cércea máxima correspondente a dois pisos acima do solo, quando a parcela disponha de adequadas condições de acessibilidade através de caminho público e a respetiva área seja igual ou superior a 5000 m²;

c) Instalações de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e silvícolas do prédio em que se situam, desde que devidamente justificadas;

d) Equipamentos de interesse público e promoção de habitação de iniciativa municipal, nos termos da legislação em vigor;

e) Unidades industriais isoladas, com programas específicos, desde que apresentem interesse para o desenvolvimento social e económico do município, se assegurem as adequadas condições de acessibilidade e a área de implantação dos edifícios não exceda 40 % da área total da parcela.

2 – As construções a edificar nas condições do número anterior só serão autorizadas se não prejudicarem as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, quer em resultado de sua utilização, respeitando-se o disposto na legislação aplicável e no presente Regulamento e podendo a Câmara Municipal impor condicionantes visando a salvaguarda ambiental e paisagística da envolvente.

3 – A apresentação de projeto deverá ser precedida de aprovação de pedido de viabilidade de localização, com indicações da ocupação funcional e de estudo de implantação e volumétrico, explicitando o relacionamento da construção pretendida com o seu enquadramento e integração na envolvente.

4 – Será motivo para indeferimento de qualquer construção solicitada ao abrigo do disposto no presente artigo a impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infraestruturas ou de se garantirem adequadas condições de acessibilidade.

SECÇÃO II

Áreas de salvaguarda

Artigo 54.º

Designação

Consideram-se como áreas de salvaguarda as áreas como tal delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM e discriminadas nos artigos seguintes.

Artigo 55.º

Reserva Agrícola Nacional

1 – As áreas da Reserva Agrícola Nacional estão incluídas neste espaço e encontram-se delimitadas nas plantas de ordenamento e plantas de condicionantes, que fazem parte integrante deste Regulamento.

2 – Nas áreas integradas na Reserva Agrícola Nacional são permitidas as ações autorizadas nos termos da legislação em vigor, desde que não prejudiquem o correto ordenamento e o enquadramento paisagístico das áreas envolventes.

Artigo 56.º

Reserva Ecológica Nacional

1 – As áreas da Reserva Ecológica Nacional estão incluídas neste espaço e encontram-se delimitadas nas plantas de ordenamento e plantas de condicionantes, que fazem parte integrante deste Regulamento.

2 – Nas áreas integradas na Reserva Ecológica Nacional são permitidas as ações autorizadas nos termos da legislação específica em vigor, desde que não prejudiquem o correto ordenamento e o enquadramento paisagístico da envolvente.

3 – Nestas áreas poderão ser autorizadas ações que, pela sua natureza e dimensão, sejam insuscetíveis de prejudicar o equilíbrio ecológico, nomeadamente as a seguir discriminadas:

a) Beneficiação ou pequena ampliação de edifício existente, ocupando até 30 % da respetiva área de construção, não excedendo um máximo global de 200 m²;

b) Construção de habitação do proprietário ou de edifício de apoio às atividades agrícolas ou florestais, desde que não ultrapassem 200 m² de área de implantação, se integrem em unidades agro-florestais viáveis, não existam alternativas válidas de localização em solos não incluídos na Reserva Ecológica Nacional e a parcela tenha uma área mínima de 5000 m²;

c) Melhoria das condições de cultura, incluindo pequenos movimentos de terra;

d) Obras de finalidade agrícola ou florestal, nomeadamente tanques de rega e pontos de água contra incêndios.

4 – As ações referidas no número anterior só poderão ser autorizadas pela Câmara Municipal após parecer favorável da entidade de tutela e desde que não prejudiquem o correto ordenamento, o enquadramento paisagístico, a qualidade ambiental e o equilíbrio ecológico das áreas envolventes.

5 – A Câmara Municipal poderá exigir a apresentação de estudos específicos de modelação do terreno, implantação e volumetria, explicitando o relacionamento da construção pretendida com o seu enquadramento e integração na envolvente.

Artigo 57.º

Áreas agroflorestais e de enquadramento

1 – Estão incluídos nesta classificação os solos de ocupação florestal e agrícola, não incluídos na Reserva Agrícola Nacional e na Reserva Ecológica Nacional, que constituem elementos fundamentais de ordenamento florestal e paisagístico do município, regendo-se a sua exploração pelo disposto na legislação específica vigente aplicável.

2 – Aplica-se a estas áreas o estipulado no artigo 53.º deste Regulamento, excetuando o disposto na alínea e) do n.º 1 do referido artigo.

Artigo 58.º

Espaços-canais

1 – Os espaços-canais correspondem a corredores que se destinam à passagem de infraestruturas existentes e previstas, incluindo as respetivas faixas de proteção, e que englobam:

- a) Rede viária;
- b) Rede ferroviária;
- c) Rede elétrica de alta tensão;
- d) Gasoduto;
- e) Infraestruturas de saneamento básico;
- f) Outras infraestruturas.

2 – Nas áreas abrangidas pelos espaços-canais referidos no número anterior observar-se-ão as disposições legais específicas vigentes aplicáveis.

CAPÍTULO VI

Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE)

Artigo 59.º

Identificação

O Modelo Territorial do POC-CE prossegue os objetivos de âmbito nacional para a gestão da zona costeira, cuja área de intervenção é composta por duas realidades territoriais distintas:

a) Zona Marítima de Proteção (ZMP), a que correspondem as áreas marítimas para as quais é fundamental o estabelecimento de regimes de proteção que salvaguardem a qualidade dos recursos hídricos, garantam a preservação dos ecossistemas marinhos e permitam a concretização da estratégia de gestão sedimentar;

b) Zona Terrestre de Proteção (ZTP), a que corresponde a área de intervenção no espaço terrestre para o qual é fundamental o estabelecimento de regimes de proteção baseados em critérios de salvaguarda de recursos e valores naturais e de segurança de pessoas e bens.

Artigo 60.º

Caracterização e Regime da Zona Marítima de Proteção

1 – A Zona Marítima de Proteção (ZMP) corresponde à área compreendida entre a linha limite do leito e a batimétrica dos 30 metros referenciado ao zero hidrográfico.

2 – Na ZMP são permitidas as seguintes ações e atividades e outras similares ou que produzam os mesmos efeitos, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) A instalação de estruturas com vista ao aproveitamento da energia de fontes renováveis, desde que em conformidade com o previsto nos instrumentos de ordenamento do espaço marítimo;
- b) A execução de ações de ripagem de areias, na ausência de soluções alternativas, e a respetiva reposição sedimentar para efeitos de proteção à erosão costeira e ao galgamento oceânico;
- c) A produção de aquicultura no offshore, desde que em conformidade com o previsto nos instrumentos de ordenamento do espaço marítimo nacional e garantindo a não interferência com as Ondas com Especial Valor para Desportos de Deslize.

3 – Na faixa de proteção costeira da ZMP, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) As instalações balneares e marítimas previstas em Planos de Intervenção nas Praias (PIP) e que cumpram o definido nas Normas de Gestão (NGe) das Praias Marítimas;
- b) As infraestruturas portuárias;
- c) As infraestruturas e instalações diretamente associadas a núcleos piscatórios;
- d) A instalação de exutores submarinos, incluindo emissários para descarga de águas residuais tratadas e para abastecimento de combustível, de condutas para abastecimento e de infraestruturas associadas a comunicações;
- e) As infraestruturas de captação e adução de água para fins medicinais e de bem-estar como termalismo, dermocosmética e talassoterapia;
- f) As infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional.

4 – Na faixa de proteção costeira da ZMP, é interdita a edificação, exceto a prevista nos n.ºs 2 e 3 do presente artigo.

Artigo 61.º

Caracterização da Zona Terrestre de Proteção

1 – A Zona Terrestre de Proteção (ZTP), conforme delimitada na Planta de Ordenamento, está compreendida entre a linha limite do leito e o limite nascente da área de intervenção, e subdivide-se em três componentes territoriais, designadamente Faixa de Proteção Costeira, Faixa de Proteção Complementar e Áreas Predominantemente Artificializadas, sendo que apenas as duas primeiras estão sujeitas a regime de proteção específico e com transposição cartográfica para o PDM:

- a) Faixa de Proteção Costeira, que constitui a primeira faixa de interação com a zona marítima, onde se localizam os elementos mais representativos dos sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente os sistemas praia-duna e as formações vegetais associadas;
- b) Faixa de Proteção Complementar, que constitui um espaço tampão, com ocupação predominantemente natural ou parcialmente artificializada, de proteção da faixa de proteção costeira e/ou de enquadramento das áreas predominantemente artificializadas.

2 – Cumulativamente, são ainda consideradas como componentes territoriais da ZTP:

- a) Margem, que constitui a faixa de terreno contíguo ou sobranceira à linha que limita o leito das águas;
- b) Faixas de Salvaguarda:
 - i) À Erosão Costeira, que correspondem às áreas em que há a probabilidade de erosão nos horizontes temporais de 2050 (Nível I) e 2100 (Nível II);

ii) Ao Galgamento e Inundação Costeira, que correspondem às áreas em que há probabilidade de galgamento e inundação costeira nos horizontes temporais de 2050 (Nível I) e 2100 (Nível II);

c) Áreas Críticas, que correspondem às áreas prioritárias de intervenção no quadro do processo de gestão adaptativa;

d) Praias Marítimas, constituem um importante recurso estratégico em termos culturais, sociais, turísticos e económico.

Artigo 62.º

Regime Geral das Faixas de Proteção Costeira e de Proteção Complementar da ZTP

1 – Na Faixa de Proteção Costeira e na Faixa de Proteção Complementar da ZTP, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) Obras de proteção costeira previstas no Programa de Execução do POC-CE;

b) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;

c) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

d) Construção de infraestruturas de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;

e) Obras de requalificação de infraestruturas de tratamento e adução de águas residuais;

f) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial;

g) Construção de vias de circulação de veículos agrícolas e de infraestruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública, desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;

h) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e a redução da carga automóvel nas praias marítimas;

i) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;

j) Valorização de elementos patrimoniais e arqueológicos classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, através de obras de alteração e reconstrução e da construção de acessos.

2 – Na Faixa de Proteção Costeira e na Faixa de Proteção Complementar da ZTP, são interditas as seguintes ações e atividades:

a) Destruição da vegetação autóctone, excluindo as ações necessárias ao normal e regular desenvolvimento das operações culturais de aproveitamento agrícola do solo e das operações correntes de exploração dos espaços florestais;

b) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;

c) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;

- d) Rejeição de efluentes de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor;
- e) Prática de campismo e caravanismo fora dos locais destinados para esse efeito;
- f) Outras atividades que alterem o estado das massas de água ou coloquem esse estado em perigo.

Artigo 63.º

Regime da Faixa de Proteção Costeira da ZTP

1 – Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP são interditas as seguintes ações e atividades:

a) Operações de loteamento, obras de urbanização e obras de construção, com as seguintes exceções:

i) Instalações balneares e marítimas previstas em Plano de Intervenção nas Praias (PIP) e que cumpram o definido nas Normas de Gestão (NGe) das Praias Marítimas;

ii) Infraestruturas portuárias;

iii) Infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios;

iv) Infraestruturas de defesa e segurança nacional;

v) Equipamentos coletivos de âmbito local, desde que se demonstre a inexistência de localização alternativa em Áreas Predominantemente Artificializadas ou em Faixa de Proteção Complementar;

vi) Instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar e estruturas vocacionadas para a observação dos valores naturais, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o sector pela entidade competente;

b) Obras de ampliação, com as seguintes exceções:

i) As referentes às edificações previstas na alínea anterior;

ii) Pisciculturas, aquiculturas e depósitos (centros de depuração) e infraestruturas associadas;

iii) Nas situações em que as mesmas se destinem a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e acessibilidade a edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos;

c) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do solo urbano definido em plano territorial, exceto os previstos em PIP ou os que se destinem a serviços de segurança, emergência ou a serviços específicos de apoio e manutenção da orla costeira;

d) A ampliação de acessos existentes e estacionamento sobre as praias, dunas e zonas húmidas, exceto os previstos nos PIP e os associados às edificações referidas na alínea a);

e) Alteração ao relevo existente, excetuando-se a decorrente de ações previstas em PIP e das exceções previstas nas alíneas anteriores.

2 – Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP, ficam salvaguardados das interdições previstas no número anterior os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-CE.

Artigo 64.º

Regime da Faixa de Proteção Complementar da ZTP

1 – Na Faixa de Proteção Complementar da ZTP, são interditas as operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das seguintes situações:

a) Infraestruturas de distribuição e transporte de energia elétrica, receção, distribuição e transporte de gases de origem renovável, abastecimento de água, de drenagem e tratamento de águas residuais e de gestão de efluentes, incluindo estações elevatórias, estações de tratamento de água (ETA), estações de tratamento de águas residuais (ETAR), reservatórios e plataformas de bombagem;

b) Parques de campismo e de caravanismo;

c) Instalações ligeiras (i.e., assentes sobre fundação não permanente, executadas em materiais ligeiros, pré-fabricados ou modulados, que permitam a sua fácil desmontagem e remoção, compreendendo estrutura, paredes e cobertura) relacionadas com a atividade da agricultura e floresta, da pesca e da aquicultura, devendo ser garantida a recolha e tratamento de efluentes líquidos, bem como o fornecimento e distribuição de água e de energia;

d) Infraestruturas de defesa e segurança nacional;

e) Instalações e infraestruturas previstas em PIP, infraestruturas portuárias e infraestruturas e instalações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios;

f) Ampliação de edificações existentes que se destine a suprir ou melhorar as condições de segurança e salubridade ou que tenha por objetivo promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

g) Resultantes da realocação de equipamentos, infraestruturas e construções determinada pela necessidade de demolição por razões de segurança relacionadas com a dinâmica costeira, desde que se demonstre a inexistência de alternativas de localização no perímetro urbano ou fora da área de intervenção do POC-CE, e se localize em áreas contíguas a solo urbano e fora das faixas de salvaguarda;

h) Beneficiações de vias e de caminhos municipais, incluindo o alargamento de faixas de rodagem e pontuais correções de traçado;

i) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, e desde que destinadas à educação e interpretação ambiental e descoberta da natureza;

j) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;

k) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento associados às edificações referidas nas alíneas a), b), d), g) e e).

2 – Na Faixa de Proteção Complementar da ZTP, ficam salvaguardados das interdições previstas no número anterior:

a) Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-CE;

b) As áreas classificadas como solo urbano em plano territorial, à data de entrada em vigor do POC-CE, ou que resultem da revisão ou alteração do PDM ou de outros planos territoriais para inclusão estrita das regras de classificação do solo previstas no artigo 199.º do RJIGT.

Artigo 65.º

Regime da Margem

1 – Na Margem, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) Atividades e infraestruturas portuárias, bem como as que sejam com estas compatíveis, quando em áreas sob a jurisdição de autoridade portuária;
- b) Edificações e infraestruturas previstas nos PIP ou diretamente associadas a Núcleos Piscatórios;
- c) Obras de demolição, obras de reconstrução e obras de alteração;
- d) Obras de urbanização, em solo urbano, desde que se destinem à criação ou remodelação de espaços urbanos de utilização coletiva ou de espaços verdes de utilização coletiva;
- e) Obras de ampliação, em solo urbano, desde que se destinem a suprir insuficiências de segurança ou de salubridade, tenham por objetivo o cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada ou incidam sobre imóveis classificados em ou vias de classificação, de interesse nacional ou público;
- f) Obras de construção e ampliação de edificações existentes, em zona urbana consolidada, desde que:
 - i) Não ponham em causa a proteção e salvaguarda dos recursos hídricos;
 - ii) Promovam a valorização social das frentes de mar, através de uma afetação equilibrada de funções urbanas que salvaguarde a disponibilização de espaços públicos de estadia, recreio e lazer;
 - iii) Em situações de colmatação, entre edifícios existentes ou entre edifício existente e espaço público confinante, e se os espaços vazios, na Margem, representarem menos de 20 % da malha urbana existente na zona urbana consolidada, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamento, praças e espaços verdes;
 - iv) As edificações cumpram a moda da altura da fachada na frente urbana consolidada;
- g) Obras de proteção costeira;
- h) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;
- i) Obras de construção de infraestruturas de projetos de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;
- j) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;
- k) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento ou do transporte eólico, e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;
- l) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e reduzir a carga automóvel nas praias marítimas;
- m) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;
- n) Valorização de elementos patrimoniais classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, incluindo obras de alteração e reconstrução e construção de acessos.

2 – Na Margem, as construções existentes para as quais não tenha sido emitido título de utilização de recursos hídricos devem ser demolidas, salvo se for possível a sua manutenção mediante avaliação pela entidade competente em matéria de domínio hídrico, atendendo ao seguinte:

a) Os equipamentos que não tenham por função os apoios de praia apenas podem ser mantidos quando se localizem em solo urbano;

b) Em solo rústico, podem ser mantidos os equipamentos ou construções existentes no domínio hídrico desde que se destinem a proporcionar o uso e fruição da orla costeira, que se relacionem com o interesse turístico, recreativo, desportivo ou cultural ou que satisfaçam necessidades coletivas dos núcleos urbanos;

c) Os equipamentos cuja manutenção é possível podem ser objeto de obras de alteração desde que estas se destinem a melhorar as condições de funcionamento;

d) As áreas de demolição, bem como as áreas adjacentes degradadas, devem ser recuperadas.

3 – Na Margem, são interditas, entre outras, as seguintes ações e atividades:

a) Realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das previstas nos números anteriores;

b) A abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento existentes, salvo se associados às infraestruturas previstas nas diretivas do POC-CE ou se previstas em planos municipais de ordenamento do território (PMOT) em vigor à data da aprovação do POC-CE;

c) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, com exceção das previstas nesta norma;

d) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;

e) Instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantia de acesso à água e circulação na margem.

Artigo 66.º

Regime Geral das Faixas de Salvaguarda

1 – As regras relativas às Faixas de Salvaguarda aplicam-se cumulativamente com as demais previstas para a ZTP, designadamente, com as relativas às Faixas de Proteção Costeira e Complementar e à Margem, prevalecendo, na sua aplicação, as regras mais restritivas.

2 – Nos alvarás de licenciamento de operações urbanísticas e de utilização em áreas abrangidas por Faixa de Salvaguarda, deve constar, obrigatoriamente, a menção de que a edificação se localiza em área de risco. Neste âmbito e no caso de serem abrangidos em perímetro urbano, a referida menção a efetuar deverá contemplar o seguinte:

a) Área de elevado risco – Nível I;

b) Área de risco a médio e longo prazo – Nível II.

3 – Os direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data de entrada em vigor do POC-CE ficam excecionados das interdições nas Faixas de Salvaguarda, desde que comprovada a existência de condições de segurança face à ocupação pretendida junto da entidade competente para o efeito, não sendo imputadas à Administração Pública eventuais responsabilidades pela sua localização em área de risco.

4 – Não poderão ser imputadas à Administração Pública eventuais responsabilidades pelas obras de urbanização, construção, reconstrução ou ampliação nas Faixas de Salvaguarda que decorram de direitos preexistentes e juridicamente consolidados à data da entrada em vigor do POC-CE, sendo que estas não constituem mais-valias em situação de futura expropriação ou preferência de aquisição por parte do Estado.

5 – As operações urbanísticas que se encontrem previstas em PIP, as infraestruturas portuárias e as edificações diretamente associadas a Núcleos Piscatórios, bem como instalações com características amovíveis/sazonais, desde que as condições específicas do local o permitam, ficam excecionados das interdições nas Faixas de Salvaguarda.

6 – Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira, são permitidas obras de defesa costeira e ações de reabilitação de ecossistemas, quando se verifique:

- a) Necessidade de proteção de valores patrimoniais e culturais;
- b) Existência de risco para pessoas e bens;
- c) Proteção do equilíbrio biofísico.

7 – Na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira são interditas caves abaixo da cota natural do terreno, bem como alterações da utilização dos edifícios ou suas frações para o uso habitacional.

Artigo 67.º

Normas de aplicação em solo rústico

1 – Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – Nível I e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível I, é interdita a realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção, ampliação, reconstrução e alteração de edificações existentes, exceto quando se trate de obras de reconstrução e alteração das edificações que se destinem a suprir insuficiências de segurança ou de salubridade ou que tenham por objetivo o cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada.

2 – Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – Nível II e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível II, deverá atender-se ao disposto no regime de salvaguarda para a ZTP, designadamente para a Faixa de Proteção Costeira e Faixa de Proteção Complementar.

Artigo 68.º

Normas de aplicação em solo urbano

1 – Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – Nível I e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível I, deve atender-se ao seguinte:

a) São interditas operações de loteamento e obras de urbanização, exceto quando estas últimas se destinem à criação ou remodelação de espaços urbanos de utilização coletiva ou de espaços verdes de utilização coletiva;

b) Nas obras de urbanização excecionadas da aplicação da alínea a), devem ser adotadas soluções construtivas e infraestruturais que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas do mar, tais como:

i) Assegurar uma permeabilidade mínima do solo correspondente a 80 % da área total de incidência da operação urbanística;

ii) Promover soluções, nomeadamente ao nível da modelação de terreno e da localização de mobiliário urbano, favoráveis à drenagem superficial das águas;

iii) Adotar materiais resistentes aos efeitos da salinização, de forma a prolongar a sua durabilidade;

iv) Optar por vegetação adaptada às condições edafoclimáticas e que permita a estabilização de taludes;

v) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.

c) São interditas obras de construção e obras de ampliação de edificações existentes, exceto quando as obras de ampliação se destinem a suprir insuficiências de segurança ou de salubridade, tenham por objetivo o cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada ou incidam sobre imóveis classificados ou em vias de classificação, de interesse nacional ou público;

d) Nas obras de ampliação excecionadas da aplicação da alínea anterior, devem ser adotadas soluções construtivas, que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas do mar, tais como:

i) Assegurar, sempre que haja alteração do logradouro, uma permeabilidade mínima do solo correspondente a 80 % da área total desse logradouro;

ii) Utilizar técnicas e materiais construtivos, no exterior do edifício, resilientes à presença da água;

iii) Adotar soluções de pendente que, ao nível do piso térreo das edificações, favoreçam o rápido escoamento das águas;

iv) Considerar, sem prejuízo do disposto em matéria de acessibilidades, a elevação do piso térreo em relação à cota do espaço exterior que lhe é contíguo;

v) Localizar os compartimentos destinados a quartos, sempre que o projeto o permita, no piso 2 ou superior;

vi) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.

e) As obras de ampliação, reconstrução ou de alteração não poderão originar a criação de caves ou de novas unidades funcionais;

2 – Na Faixa de Salvaguarda à Erosão Costeira – Nível II e na Faixa de Salvaguarda ao Galgamento e Inundação Costeira – Nível II, bem como nas áreas intersticiais que se desenvolvem entre elas, são admitidas obras de construção, reconstrução, ampliação e alteração, desde que as edificações ou as áreas urbanas onde estas se localizem integrem soluções construtivas ou infraestruturais de adaptação/acomodação ao avanço das águas do mar que permitam aumentar a resiliência ao avanço das águas, tais como:

i) Assegurar, quando as novas construções disponham de logradouro, ou sempre que haja alteração do logradouro existente, uma permeabilidade mínima do solo correspondente a 80 % da área total desse logradouro;

ii) Utilizar técnicas e materiais construtivos, no exterior do edifício, resilientes à presença da água;

iii) Adotar soluções de pendente que, ao nível do piso térreo das edificações, favoreçam o rápido escoamento das águas;

iv) Considerar, sem prejuízo do disposto em matéria de acessibilidades, a elevação do piso térreo em relação à cota do espaço exterior que lhe é contíguo;

v) Localizar os compartimentos destinados a quartos, sempre que o projeto o permita, no piso 2 ou superior;

vi) Outras que, em sede de projeto, se verifiquem adequadas.

CAPÍTULO VII

Património arquitetónico e arqueológico

Artigo 69.º

Imóveis e conjuntos edificados de interesse arquitetónico

1 – Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, o licenciamento das construções, reconstruções, ampliações, recuperações ou alterações de uso dos imóveis de interesse arquitetónico assinalados nas plantas de ordenamento do PDM fica transitoriamente sujeito às disposições do Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, até à elaboração de regulamentação específica.

2 – Nas áreas de envolvimento imediata, onde se possam verificar afetações ao enquadramento dos imóveis e conjuntos edificados de interesse arquitetónico, qualquer pretensão será apreciada, no que respeita à sua qualidade arquitetónica e de integração estética, pela Comissão de Defesa do Património Arquitetónico.

Artigo 70.º

Património arqueológico

1 – A localização de sítios arqueológicos classificados ou em vias de classificação e os locais passíveis de possuírem vestígios arqueológicos encontram-se indicados nas plantas de ordenamento do PDM, constando a respetiva caracterização do relatório n.º 11 – arqueologia.

2 – O processo de autorização ou licenciamento de qualquer obra ou intervenção, nomeadamente o corte ou abate do coberto vegetal nos locais referidos no número anterior será obrigatoriamente instruído com parecer dos serviços de arqueologia do município ou de entidade exterior ao município com competência ou idoneidade reconhecidas sobre a matéria.

3 – Em face do teor dos pareceres referidos no número anterior a Câmara Municipal poderá não autorizar a obra ou intervenção requeridas, ou impor condicionamentos à sua execução, ou, quando se justifique, por incumprimento das condições de licenciamento, proceder ao seu embargo, nos termos previstos na legislação.

4 – Quando se verificar a existência de vestígios arqueológicos em locais diferentes dos referidos no n.º 1 do presente artigo, a Câmara Municipal estabelecerá uma área de proteção preventiva, dando conhecimento dos factos aos organismos estatais competentes, e providenciará a execução de trabalhos arqueológicos de emergência, com vista a determinar o seu interesse. No caso de se justificar, a Câmara Municipal estabelecerá uma área de proteção definitiva, que ficará subordinada às disposições do presente artigo.

5 – Nas intervenções nos locais referenciados nos números anteriores atender-se-á aos seguintes condicionamentos, de acordo com a classificação estabelecida no relatório n.º 11 – arqueologia:

a) Tipo A – as áreas assinaladas terão de ser rigorosamente defendidas e só poderão ser objeto de intervenções arqueológicas. Quando aí já existam construções, qualquer remodelação ou revolvimento do terreno terá sempre de ter aprovação dos serviços de arqueologia do município e do Instituto Português do Património Arquitetónico e Arqueológico; para estes casos, a área de interdição corresponde à extensão dos vestígios, acrescida dos 50 m que a lei de defesa e salvaguarda do património arqueológico prevê;

b) Tipo B – refere-se a locais que merecem uma proteção não rígida, isto é, onde, apesar de se saber que há vestígios arqueológicos, poderão ser autorizadas obras, desde que acompanhadas por arqueólogos ou precedidas de intervenções arqueológicas, caso os serviços de arqueologia do município o considerem conveniente;

c) Tipo C – assinalam-se todos os achados avulsos que, à partida, não necessitam de ter uma área de proteção definida. Tal como para o tipo D, haverá necessidade de prever a possibilidade de outros achados surgirem nestes sítios;

d) Tipo D – refere-se a locais que se reduzem a meros indícios toponímicos; quando assim acontecer, a obrigação dos serviços que superintenderão nas obras em tais locais será a de alertar para a possibilidade de existência de vestígios arqueológicos.

CAPÍTULO VIII

Disposições finais

Artigo 71.º

Unidades operativas de planeamento e gestão

1 – As unidades operativas de planeamento e gestão, adiante designadas por UOPG, correspondem a espaços de intervenção cujas características exigem um tratamento mais detalhado ao nível de planeamento e gestão urbanística que tenha em conta as respetivas especificidades.

2 – Os parâmetros urbanísticos e de intervenção serão fixados, para cada uma das UOPG, através de planos de urbanização, planos de pormenor ou planos específicos, salvaguardando os critérios gerais definidos no presente Regulamento.

3 – Enquanto não estiverem aprovados os planos referidos no número anterior, aplicam-se as disposições e prescrições consignadas nas plantas de ordenamento do PDM e no presente Regulamento, desde que não prejudiquem a respetiva implementação.

4 – As UOPG encontram-se delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM, conforme a seguir discriminadas:

UOPG1 – Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara;

UOPG2 – Zona das Avenidas de Expansão Balnear do Século XIX;

UOPG3 – Vila do Conde e Azurara;

UOPG4 – Zona industrial condicionada (Touguinha);

UOPG5 – Zona industrial condicionada (Touguinhó);

UOPG6 – Monte (Touguinhó);

UOPG7 – Igreja (Rio Mau);

UOPG8 – Barros (Junqueira);

UOPG9 – Real (Junqueira);

UOPG10 – Lamelas (Junqueira);

UOPG11 – Praia (Árvore);

UOPG12 – Aldeia Nova (Árvore);

UOPG13 – Vilarinho Norte (Macieira da Maia);

UOPG14 – Madalena/Vilarinho Sul (Vairão/Macieira da Maia);

UOPG15 – Silvares (Árvore/Mindelo);

UOPG16 – Zona industrial condicionada (Árvore/Mindelo);

- UOPG17 – Praia (Mindelo);
- UOPG18 – Estação (Mindelo);
- UOPG19 – Igreja (Mindelo);
- UOPG20 – Praia/igreja (Vila Chã);
- UOPG21 – Rio da Gândara (Vila Chã);
- UOPG22 – Zona industrial condicionada (Modivas);
- UOPG23 – Aldeia Nova (Modivas);
- UOPG24 – Gião;
- UOPG25 – Zona industrial condicionada (Gião/Vairão);
- UOPG26 – Zona industrial condicionada (Gião/Canidelo);
- UOPG27 – Malta;
- UOPG28 – Praia (Labruge);
- UOPG29 – Javalana (Labruge);
- UOPG30 – Zona industrial condicionada (Labruge/Modivas);
- UOPG31 – Estação (Vilar);
- UOPG32 – Estação (Vilar do Pinheiro/Aveleda);
- UOPG33 – Vilar do Pinheiro;
- UOPG34 – Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira;

Artigo 72.º

Unidade operativa de planeamento e gestão da Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira

1 – A unidade operativa de planeamento e gestão, designada por UOPG 34 – Quinta do Mosteiro de São Simão da Junqueira, encontra-se delimitada na planta de ordenamento do PDM, procedendo-se na respetiva área de incidência à definição da delimitação das classes e categorias de espaços.

2 – A UOPG 34 – Quinta do Mosteiro de São Simão tem como principais objetivos:

a) A reutilização e dinamização dos espaços de forma ajustada às suas características e potencialidades;

b) A salvaguarda e beneficiação dos valores patrimoniais preexistentes;

c) A implementação de atividades que contribuam para o desenvolvimento socioeconómico.

3 – Os objetivos definidos deverão concretizar-se através da realização de operação urbanística que estabeleça e especifique as intervenções previstas de acordo com os seguintes termos de referência:

a) Instalação de um campo de golfe e outros serviços e equipamentos relacionados;

b) Reabilitação do edifício do mosteiro para a instalação de estabelecimento de carácter turístico, com possível previsão de ampliação e criação de novas edificações salvaguardando a necessária integração com os valores patrimoniais preexistentes;

c) Previsão de programas residenciais complementados por equipamentos de serviços de apoio, comerciais ou outros, que assegurem a viabilidade e sustentabilidade da operação urbanística;

d) Criação de acessibilidades e infraestruturas adequadas à utilização das estruturas previstas;

e) Requalificação paisagística.

4 – O conjunto das intervenções a realizar para a concretização da UOPG é efetuado através de unidade de execução, cujos limites coincidem com os estabelecidos para a presente UOPG, e desenvolve-se através de um processo de loteamento enquadrado nas disposições estabelecidas no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, na sua redação em vigor determinada pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, designadamente no estabelecido no respetivo artigo 38.º, relativo aos empreendimentos turísticos, e enquadrado nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

5 – Na área abrangida por esta UOPG aplicam-se as disposições e prescrições consignadas na planta de ordenamento do PDM e no presente Regulamento, de acordo com as categorias de espaços abrangidas.

6 – Sem prejuízo do estabelecido no número anterior, na realização da operação urbanística deverão observar-se parâmetros urbanísticos e de intervenção respeitando os seguintes preceitos:

a) Proceder à criteriosa preservação e reabilitação das construções existentes, designadamente os edifícios do mosteiro e outras estruturas complementares, os muros da cerca e de delimitação interiores, o aqueduto, tanques e outros elementos de captação e distribuição de água;

b) Promover a reutilização das estruturas preexistentes de forma integrada nos novos usos a desenvolver;

c) Preservar a forma natural do terreno, prevendo a inserção dos edifícios de modo escalonado na topografia existente e minimizando a conformação de plataformas e nivelamentos;

d) Adotar para os edifícios tipologias e volumetrias adequadas ao sítio e às características rurais do meio, salvaguardando a respetiva integração paisagística;

e) Adotar soluções que minimizem a pavimentação e a impermeabilização do solo;

f) Identificar e preservar os elementos relevantes da arborização, adaptando às preexistências, conforme necessário, a implantação dos edifícios e vias;

g) Privilegiar-se a utilização de espécies de relva menos exigentes em consumo de água, apresentar uma implantação coerente com o relevo e a morfologia naturais, prever a integração e enquadramento paisagístico com recurso a espécies autóctones e promover a conservação de associações vegetais características da região eventualmente existentes.

h) Implementar medidas de arranjo e de manutenção da arborização e do subcoberto vegetal que minimizem a probabilidade de ocorrência de incêndios;

i) A ocupação em áreas florestais, nomeadamente nas áreas classificadas com perigosidade alta e/ou muito alta na cartografia de risco de incêndio florestal no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Vila do Conde, constante da planta de condicionantes do PDM, deve ser obrigatoriamente precedida da aplicação de medidas de redução do risco florestal, designadamente nos termos do disposto no artigo 202.º do Regulamento Técnico de Segurança contra Incêndios em Edifícios, publicado através da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro, bem como prever e adotar as medidas especiais relativas à resistência do edifício ao fogo e contenção de fontes de ignição de incêndio nos edifícios e nos acessos, constantes no mesmo diploma;

j) Na programação, execução e implantação da operação urbanística, serão obrigatoriamente estabelecidas e mantidas as faixas de gestão de combustível para defesa das edificações, com as especificações estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de junho, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 17/2009, de 14 de janeiro, e pelas regras definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Vila do Conde, em respeito pelas orientações técnicas estabelecidas no Anexo do diploma citado.

Artigo 73.º

Regulamentação complementar

A Câmara Municipal poderá propor à Assembleia Municipal a aprovação de regulamentação complementar do PDM em qualquer das formas admitidas por lei para aplicação a ações específicas que incidam no território municipal e que cumpram as disposições legais em vigor.

Artigo 74.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 – Em todo o território abrangido pelo PDM serão observadas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública decorrentes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas nas plantas de condicionantes e as referentes à proteção do revestimento florestal e áreas percorridas por incêndios florestais.

2 – Nas zonas 1 e 2 da área de servidão aeronáutica do aeroporto do Porto, delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM e sujeitas às restrições decorrentes do regime de servidão geral estabelecido nos termos do Decreto Regulamentar n.º 7/83, de 3 de fevereiro, o licenciamento de qualquer ação abrangida pelo referido regime apenas poderá ser permitido após autorização da competente entidade de tutela, de acordo com o definido na legislação específica aplicável.

3 – Nas áreas abrangidas por concessões mineiras, delimitadas nas plantas de ordenamento do PDM, e estabelecidas nos termos legais, o licenciamento de qualquer das ações referidas no artigo 3.º deste Regulamento apenas poderá ser permitido após parecer favorável da competente entidade de tutela, de acordo com o definido na legislação específica aplicável.

Artigo 75.º

Atualizações

1 – A legislação referida neste Regulamento será automaticamente atualizada ou substituída pela legislação que venha a ser publicada.

2 – A Câmara Municipal procederá à atualização permanente das plantas de condicionantes, em função de alterações da legislação em vigor ou da publicação de novas servidões administrativas.

Artigo 76.º

Regime transitório

Os pedidos de licenciamento cuja tramitação processual decorra à data de entrada em vigor do PDM serão apreciados de acordo com as disposições legais vigentes à data de apresentação do pedido na Câmara Municipal e tendo em conta as deliberações e pareceres cuja validade se mantenha em vigor nos termos legais, não obstante a que, por comum acordo entre o requerente e a Câmara Municipal, se opte pelas normas consignadas em PDM.

Artigo 77.º

Regularizações no âmbito do RERA (DL 165/2014)

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

Artigo 78.º

Revisão

As disposições do presente Regulamento e das plantas de ordenamento serão válidas até à revisão do PDM, que deverá ocorrer antes de decorridos 10 anos sobre a sua entrada em vigor.

Artigo 77.º

Entrada em vigor

O PDM entra em vigor na data da sua publicação no Diário da República, adquirindo desde logo plena eficácia.

Regulamento para as Intervenções no Perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara

Nota introdutória

Vila do Conde antiga não é apenas o Mosteiro de Santa Clara, a igreja matriz ou o aqueduto, mas igualmente o conjunto de edifícios que emolduram as ruas que se estendem do Largo de São Sebastião até à Capela do Socorro ou à igreja de Azurara. E se relativamente a alguns monumentos existem entidades públicas responsáveis pela respetiva conservação, as centenas de casas particulares — dos solares às simples habitações térreas — localizadas no Núcleo Antigo estão à guarda exclusiva dos Vila-Condenses. É importante referir que o seu valor e a necessidade de as conservar e recuperar não é menor, pois constituem o conjunto arquitetónico que identifica Vila do Conde.

Há que contrariar o conceito errado de que o que é grande, exuberante ou moderno é que tem valor. As fachadas dizem muito sobre quem mora nas casas e, pela mensagem que trazem do passado, praticamente adquiriram o estatuto de propriedade da comunidade.

Hoje, mais que nunca, a tendência terá de ser preservar e recuperar, com nostalgia e carinho, o legado patrimonial deixado pelos nossos antepassados. À Câmara Municipal compete zelar por tal herança arquitetónica, incentivando os Vila-Condenses a participar em tão urgente tarefa. Por isso surge o presente Regulamento, contributo do trabalho do Gabinete de Planeamento e Gestão Urbanística, da Comissão de Defesa do Património e da Câmara Municipal, e que mereceu o acordo unânime da Assembleia Municipal. Todavia, para que se alcance o sucesso pretendido será necessário, indispensável, o empenho e colaboração dos Vila-Condenses. Se tal for conseguido, como se espera, para além do orgulho de partilharmos um valioso património que nos identifica, teremos a satisfação de ver cumprida a obrigação de o transmitir às gerações vindouras.

Vila do Conde, março de 1987.

Com a publicação do presente Regulamento, a Câmara Municipal dá sequência a um conjunto de ações técnicas e informativas que têm por objetivo a mobilização e elucidação dos habitantes de Vila do Conde para a defesa, recuperação e vitalização do Núcleo Antigo.

1 — O Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, resultado de séculos de vivência e transformação, está hoje sujeito a um processo de alteração extremamente rápido e com problemas que põem em risco importantes valores específicos desta área, reconhecida pela sua qualidade arquitetónica, ambiental e paisagística.

A defesa do Núcleo Antigo é fundamental para o equilíbrio do meio urbano e da qualidade de vida das populações e é igualmente determinante para assegurar a sua vitalização, quer social, quer económica. A sua recuperação não pode esquecer os valores económicos locais, nomeadamente o desenvolvimento de um turismo de qualidade compatível com zonas de grande beleza como esta.

Embora a proposta agora apresentada seja um passo decisivo, a sua implementação depende fortemente da participação dos moradores, proprietários e seus técnicos, que intervêm no Núcleo Antigo com obras de construção e remodelação, uma vez que dela dependerá a defesa e conservação qualitativa

do património edificado; desta forma poder-se-á vislumbrar um futuro diferente para o Núcleo Antigo, já que não se podem esperar da mera ação repressiva resultados assinaláveis. Aliás, ainda que a Câmara não abdique das suas responsabilidades, a gestão municipal, mobilizando o espírito de colaboração dos habitantes, será por certo mais produtiva.

2 – A definição das normas orientadoras para as intervenções no Núcleo Antigo surge como uma iniciativa urgente e cautelar, perante situações de rutura do equilíbrio urbano nesta área. Com uma visão global de ações a empreender no Núcleo Antigo pretende-se conter e regular as transformações que se revelam na sua maioria imponderadas, neste sentido estabelecendo limites e características que devem ser observados sempre que se intervém dentro do perímetro previamente definido. O caráter normativo, justificado pelas necessidades já apontadas, deve-se também a razões de ordem operativa dos serviços camarários. Assim, estas normas, que certamente serão completadas por ações de elucidação pontual, servirão de orientação nas intervenções nesta área, durante o tempo necessário à elaboração e vigência de projetos e planos detalhados, por zonas, permitindo então enveredar por uma prática de projeção urbana efetiva.

3 – Neste quadro, a Câmara Municipal prestará todo o acompanhamento possível às intervenções nesta área, esclarecendo e proporcionando soluções que melhor se articulem com as características do local. Poderá ainda comparticipar pontualmente na substituição de alguns materiais existentes em edifícios que não se adequem à desejável caracterização ambiental da rua onde se inserem. Compromete-se, por outro lado, a Câmara Municipal a dar um exemplar tratamento dos espaços públicos exteriores (ruas, largos, jardins, praças), por forma a garantir a desejável urbanidade do Núcleo Antigo. Devem também as instituições na posse de edifícios públicos nesta área proceder à sua manutenção e preservação, compatíveis com o local onde se inserem.

Será também objetivo da Câmara assegurar uma informação participada sobre todas as ações que se venham a desenvolver no âmbito deste seu objetivo.

4 – Este conjunto de normas respeitantes ao Núcleo Antigo surge integrado em outras ações de gestão ativa sobre o território urbano de Vila do Conde.

Todas estas ações pretendem assegurar o reordenamento urbano, procurando ter sempre como objetivo a organização do território, de modo não só funcional como também garantindo a fruição de uma ambientação urbana capaz de permitir de facto a desejável melhoria da qualidade de vida.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e aplicação

Todas as intervenções em edifícios localizados dentro do perímetro do Núcleo Antigo de Vila do Conde e Azurara, delimitado nas plantas de ordenamento do PDM, ficam sujeitas às presentes normas de licenciamento de obras de construção, remodelação, conservação ou mudança de usos.

Artigo 2.º

Condições gerais

As obras a efetuar dentro deste perímetro deverão ser sempre orientadas por forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem.

Caso não existam planos de pormenor ou de alinhamento, os projetos a licenciar deverão atender aos alinhamentos de fachadas, cêrceas dominantes, tipo e dimensões dos vãos, tipo e forma da cobertura existente e ou dos edifícios vizinhos.

Não será argumento suficiente a eventual existência de edifícios que excedam as volumetrias tradicionalmente características e ou sejam dissonantes do conjunto, incluindo particularmente os aspetos referidos no parágrafo anterior.

Artigo 3.º

Vigência

As presentes normas poderão ser substituídas, na sua totalidade ou em parte, pela aprovação de estudos de pormenor de áreas específicas que o município decida mandar elaborar.

Artigo 4.º

Elaboração de projetos

Nas áreas abrangidas pelo Núcleo Antigo, bem como nas áreas de proteção de imóveis classificados, ainda que exteriores a este Núcleo, é obrigatório, de acordo com o n.º 4 do Decreto n.º 73/73, de 28 de fevereiro, e do Decreto-Lei n.º 205/88, de 16 de junho, a elaboração por arquitetos de projetos de construção ou remodelação de edifícios, o respetivo termo de responsabilidade, bem como a direção da obra.

CAPÍTULO II

Disposições regulamentares

Artigo 5.º

Das fachadas

Em princípio, não são admissíveis alterações que contrariem as características arquitetónicas das fachadas em edifícios antigos.

1 – Alinhamentos. – Na construção de edifícios e na recuperação dos existentes deve ser considerado criteriosamente o alinhamento atual das fachadas, sendo de manter como regra as características de irregularidade que definem a ocupação antiga.

2 – Vãos:

a) Deverão ser mantidas as dimensões de vãos existentes e recuperados os elementos da fachada que, pelo seu valor e expressão, sejam significativos da época dos edifícios ou conjunto de edifícios;

b) Serão consideradas caso a caso as alterações pontuais no plano de fachadas cuja realização não subestime as características arquitetónicas do edifício.

3 – Balanços. – Quando considerada a alteração do plano de fachada, nos termos do n.º 2, alínea b), do presente artigo, a introdução de balanços ou varandas balançadas nunca poderá exceder 40 cm, medidos a partir do plano de fachada.

4 – Marquises. – Não poderão construir-se novas marquises confrontantes com a via pública ou em locais que pela sua visibilidade se considere inconveniente.

5 – Caixilharia. – Terão de ser de madeira pintada a esmalte nos imóveis existentes referenciados (I) e em todos os edifícios existentes nas ruas assinaladas (R); na área restante, em casos justificados, poderão admitir-se materiais metálicos, mas com idêntico acabamento (pintado, lacado).

6 – Estores e portadas. – Não é permitida a aplicação de estores e portadas exteriores nem a inclusão da caixa de estores entre as molduras de cantaria das janelas dos imóveis referenciados (I) e em todos os edifícios das ruas assinaladas (R), devendo optar-se pelas tradicionais portadas interiores.

7 – Socos e ensoleiramentos. – Deverão ser mantidas as dimensões, material e acabamentos tradicionalmente característicos.

8 – Acabamentos e revestimentos:

a) O acabamento das paredes das fachadas será o da própria pedra à vista ou em reboco, segundo as características construtivas do edifício. Não serão aceites as alvenarias de pedra à vista com juntas refundadas e pintadas;

b) Ficam proibidos os acabamentos em «carapinha», betão e revestimentos cerâmicos ornamentados;

c) Deverão ser preservados os acabamentos tradicionais existentes nos edifícios, nomeadamente os azulejos antigos. A aplicação de azulejos novos fica condicionada, sendo de eliminar tais revestimentos sempre que os padrões pretendidos colidam com a dignidade ambiental da zona.

9 – Empenas. – Serão rebocadas e pintadas, admitindo-se outros revestimentos em função das características do local e desde que devidamente justificados.

10 – Cor. – É obrigatória a manutenção das cores e tons tradicionalmente usados nos acabamentos em reboco, como, por exemplo, o rosa-velho, ocre, bege, verde-velho, cinza e branco.

11 – Publicidade:

a) A publicidade no exterior dos edifícios deverá sujeitar-se a condições de tipo, volume e iluminação que não perturbem a desejável caracterização ambiental da rua;

b) A publicidade colocada no exterior dos edifícios deverá ser discreta, não podendo impedir a leitura de elementos considerados de interesse patrimonial, grades e varandas de ferros, azulejos, elementos construtivos em granito, como padieiras, ombreiras, cornijas e outros, não ultrapassando as dimensões máximas de 0,30 m² nas ruas assinaladas (R);

c) A sua aplicação está sujeita a licenciamento próprio.

Artigo 6.º

Das coberturas

Não são admissíveis as coberturas que, pelo seu tipo e forma, venham a prejudicar os tradicionais pontos de vista panorâmicos sobre a cidade ou que alterem prejudicialmente a relação desta com o edifício e com a rua.

1 – Material de cobertura. – Terá de ser utilizada telha cerâmica (barro vermelho), tipo lusa, salvo os casos em que a solução arquitetónica, pela sua qualidade, o justifique.

2 – Forma de cobertura. – Na recuperação de edifícios existentes há que atender com especial cuidado ao número e inclinação das águas de cobertura, por forma a respeitar-se criteriosamente o estabelecido no artigo 6.º

3 – Terraços:

a) A possibilidade de existência de terraços acessíveis será ponderada pontualmente, de acordo com o estabelecido no artigo 6.º;

b) Não é invocável a existência de terraços para a sua transformação em área coberta e ou fechada.

4 – Cornijas, beirais e platibandas. – Estes elementos devem ser adequadamente mantidos, de acordo com as características fundamentais dos edifícios desta área urbana.

5 – Respiros e ventilações:

a) Devem ser reduzidos ao número indispensável;

b) Não é permitida a instalação de mecanismos e condutas de ventilação forçada aparentes sobre a cobertura e ou fachada;

c) A instalação de aparelhos de ar condicionado deverá ser estudada de modo a não comprometer as características essenciais do edifício.

6 – Chaminés e claraboias. – Devem ser mantidas com as suas características e proporções, quando representativas da silhueta dos edifícios.

7 – Antenas. – Quando exista mais de uma habitação por edifício, deverá procurar-se instalar uma única antena coletiva de rádio, televisão ou parabólica.

8 – Antenas parabólicas. – A colocação de antenas parabólicas fica sujeita a licenciamento.

Não é permitida a sua fixação nas fachadas dos edifícios, devendo ser instalada na cobertura dos imóveis e disposta de modo a não descaracterizar os elementos arquitetónicos que constituem o perfil do edifício, ou conjunto onde se insere.

A cor a aplicar deverá ser discreta e constituída por tons cinza, sem referência a marcas ou outro tipo de sinalética.

9 – Painéis solares. – A eventual instalação de painéis solares nas coberturas deverá ter em atenção a defesa das características ambientais da área urbana.

Artigo 7.º

Cérceas

Não é admissível a alteração de cérceas e suas variações, bem como dos perfis transversais das ruas atualmente existentes, salvo nos casos previstos em estudos parcelares de pormenor elaborados para áreas do Núcleo Antigo.

1 – Número de pisos. – Não é permitido o aumento do número de pisos, a não ser que o estudo da área ou do quarteirão o viabilize.

2 – Andares recuados. – Não é permitida a construção de andares recuados, a não ser que o estudo da área ou quarteirão o viabilize.

3 – Mansardas. – A construção de mansardas fica condicionada ao estabelecido no n.º 2 do artigo 6.º, quando não prejudique as características arquitetónicas do edifício e não venha perturbar o seu valor de conjunto.

Artigo 8.º

Interiores

a) A recuperação de edifícios deverá prestar particular cuidado na conservação de aspetos arquitetónicos, decorativos e construtivos, característicos e particulares do interior dos edifícios.

b) Serão condicionadas todas as alterações do interior dos edifícios que impliquem a modificação das fachadas e coberturas e que não estejam de acordo com o estabelecido nestas normas.

1 – Alteração de funções e ou usos. – A adequação do edifício a novas funções, usos e exigências deverá considerar o caráter do interior do edifício, tendo especial atenção à localização da caixa de escadas e espaços de circulação a ela ligados.

Artigo 9.º

Funções e usos dos edifícios

Os edifícios englobados na área do Núcleo Antigo destinam-se essencialmente à localização de atividades residenciais, comerciais e serviços, embora sejam permitidas outras utilizações, desde que compatíveis com estas.

1 – Alterações de uso:

a) As alterações de uso dos edifícios devem compreender a função habitacional como função predominante, devendo considerar uma percentagem mínima de 50 % da área total de construção;

b) A ocupação total do edifício por uma só função que não a habitacional deve ser considerada quando se trata de equipamento de caráter público ou interesse coletivo e importância local.

2 – Atividade industrial. – A instalação de pequenas unidades industriais de caráter artesanal, oficinas ou armazéns nos edifícios ou em construções próprias deve ser ponderada caso a caso, obedecendo, em princípio, às seguintes condicionantes:

a) A não destruição de valores patrimoniais e ambientais da zona onde se inserem;

b) Que não acarretem nunca perigo de incêndio e explosão;

c) Que, de forma geral, não sejam incompatíveis com a função habitacional.

Artigo 10.º

Logradouros

Os logradouros deverão ser protegidos como espaços abertos e limpos, de usufruto dos habitantes.

1 – Ocupação. – É interdita a ocupação total do logradouro com área coberta.

2 – Anexos. – A construção de anexos, que constará do projeto de licenciamento, fica condicionada de acordo com a área de ocupação do logradouro.

3 – Garagens. – A viabilização de construção de garagem própria e com acesso pelo logradouro – que constará do projeto de licenciamento do edifício – fica sujeita às condições de acessibilidade e de ocupação do logradouro.

4 – Outras edificações. – As edificações nos logradouros destinadas a atividade de pequena indústria, oficina, armazém e comércio terão obrigatoriamente um só piso, devendo garantir as necessárias condições de salubridade e respeitar o estabelecido no n.º 1 do artigo 10.º

5 – Vegetação. – Toda a vegetação e arborização existente no interior do logradouro, que constitua elemento de interesse ambiental, deve ser mantida.

Artigo 11.º

Demolições

A demolição total ou parcial de edifícios nesta área deve sujeitar-se a licença especial.

1 – Licenciamento. – As demolições não poderão ser efetuadas antes do licenciamento do novo projeto.

2 – Imóveis notáveis. – No caso de edifícios cuja tipologia possa ser considerada característica de épocas significativas do desenvolvimento urbano local, as demolições deverão ser condicionadas à preservação dos elementos fundamentais dessas tipologias.

3 – Materiais. – Quando se proceder a obras de renovação, os materiais de construção característicos procedentes dos edifícios devem ser preservados para a sua reutilização, assegurando-se para isso o seu correto manuseamento.

4 – Achados arqueológicos. – As demolições nesta área deverão ter em atenção a legislação específica sobre solos arqueológicos.

5 – Direito de opção de aquisição. – Os elementos construtivos e decorativos provenientes de demolições totais e parciais de edifícios estão sujeitos ao direito de opção pela Câmara Municipal.

Artigo 12.º

Normas de apresentação de projetos

As presentes normas têm por objetivo qualificar e ampliar as exigências de apresentação de processos de licenciamento. Neste sentido, deverão ser devidamente evidenciados, nas peças desenhadas e memória descritiva, todos os itens aplicáveis ao projeto em causa.

1 – Plantas, cortes e alçados. – As plantas, cortes e alçados dos edifícios deverão ser desenhados à escala de 1:50. Deve também ser apresentada pormenorização detalhada de elementos que considerem relevantes.

a) As peças desenhadas devem fornecer informações precisas sobre as construções adjacentes de ambos os lados do edifício objeto de licenciamento, apresentando nos alçados o desenho das fachadas e nas plantas os respetivos alinhamentos.

2 – Existente. – Tratando-se de projetos de remodelação e recuperação de edifícios, deverão ser apresentados elementos desenhados que assinalem corretamente a situação atual do edifício, nomeadamente plantas, cortes e alçados e sua relação com os edifícios adjacentes.

3 – Fotografias. – Deverá ser apresentada documentação fotográfica, a cores, do local da obra a licenciar com as dimensões mínimas de 10 × 15, ilustrando todos os alçados do edifício e abrangendo as construções adjacentes, de modo a permitir visualizar os enquadramentos fundamentais.

CAPÍTULO III

Catálogo de ruas e edifícios

Do âmbito geral destas normas para o perímetro do Núcleo Antigo houve necessidade de particularizar a sua aplicação nas seguintes ruas e edifícios:

a) Ruas assinaladas (R):

Rua da Costa;

Rua do Dr. Elias de Aguiar; Rua da Fraga;

Rua da Igreja;

Rua de Joaquim Maria de Melo/São Bento; Rua da Lapa;

Rua do Lidador;

Rua dos Prazeres;

Rua do Senra;

Rua do Socorro;

Praça da República;

Cais das Lavadeiras;

Largo da Roda; Antero de Quental;

b) Edifícios referenciados (I) – Vila Maria-Azurara.



**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

72061 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_72061_1316_P3C1.jpg

72061 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_72061_1316_P3E1.jpg

72061 – https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_72061_1316_P3G1.jpg

617525406