



Regulamento do

Plano Director Municipal de Valongo

Resolução do Conselho de Ministros n.º 168/95

A Assembleia Municipal de Valongo aprovou, em 15 de Setembro de 1995, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência desta aprovação, a Câmara Municipal respectiva iniciou o processo de ratificação daquele instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal de Valongo foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanhou a elaboração daquele Plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da Administração que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pela Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se ainda a conformidade formal do Plano Director Municipal de Valongo com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da previsão de parecer prévio da Comissão de Coordenação da Região do Norte constante dos n.º 4 e 5 do artigo 45º do Regulamento do Plano, por total ausência de fundamento legal.

Importa referir que a figura de planos de alinhamentos e cêrceas constante da alínea a) do artigo 14º não tem qualquer existência legal, pelo que a referência aos mesmos não deve ser atendida.

Cumpra ainda referir que só há lugar a compensações à Câmara Municipal nos casos em que se realizem operações de loteamento e de obras de urbanização e, mesmo nestes casos, apenas nos termos previstos no artigo 16º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Assim, ou as compensações previstas no n.º 4 do artigo 17º do Regulamento se enquadram nas situações legalmente previstas ou as regras constantes do referido número não poderão ser aplicadas.

Considera-se ainda de referir que os planos de urbanização e de pormenor referidos no n.º 4 do artigo 22º carecem de ratificação, nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, na medida em que consubstanciam alterações às regras do Plano Director Municipal.

Importa, do mesmo modo, referir que as cedências previstas no n.º 4 do artigo 28º apenas podem ser exigidas nas condições referidas no artigo 16º do Decreto-Lei n.º 448/91, de 29 de Novembro.

Na aplicação prática do Plano há ainda a observar as servidões e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes, a qual, embora não seja publicada, constitui elemento fundamental do Plano.

Considerando o disposto no Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim: Nos termos da alínea g) do artigo 202º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1- Ratificar o Plano Director Municipal de Valongo.

2- Excluir de ratificação a previsão de parecer da Comissão de Coordenação da Região do Norte constante dos n.º 4 e 5 do artigo 45º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 12 de Outubro de 1995. - O Primeiro-Ministro, *Aníbal António Cavaco Silva*.



**Regulamento do
Plano Director Municipal de Valongo**

**Capítulo I
Disposições gerais**

**Artigo 1º
Âmbito de aplicação**

O presente Regulamento, conjuntamente com a planta de ordenamento e planta actualizada de condicionantes à escala de 1:10 000 que dele fazem parte integrante, estabelece as principais regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área abrangida pelo Plano Director Municipal de Valongo (PDM).

**Artigo 2º
Âmbito territorial**

O PDM abrange a área correspondente ao território do município de Valongo, cujos limites estão expressos na planta de ordenamento.

**Artigo 3º
Regime**

Quaisquer acções de iniciativa pública, privada ou cooperativa a realizar na área de intervenção do PDM, que impliquem a ocupação, uso ou transformação do solo com carácter definitivo ou precário, regem-se pelo disposto no presente Regulamento, sem prejuízo do estabelecido na lei geral ou especial.

**Artigo 4º
Alterações à legislação**

Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito caso a matéria seja tratada de novo.

**Artigo 5º
Prazo de vigência e revisão do Plano**

As disposições regulamentares do PDM têm o prazo máximo de vigência de 10 anos, após a sua publicação no *Diário da República*, podendo ser revistas desde que a Câmara Municipal considere que as mesmas se tornaram inadequadas, de acordo com a legislação em vigor.



Artigo 6º

Composição do PDM de Valongo

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, este é complementado pela planta de ordenamento, pela planta actualizada de condicionantes e pelo relatório de condicionantes ao uso do solo.

Capítulo II

Uso dominante do solo por classes de espaço

Artigo 7º

Classificação

Para efeitos do disposto nos artigos seguintes, considera-se o território municipal dividido nas seguintes categorias de espaços:

- 1) Espaços urbanos - destinam-se, preferencialmente, à edificação com fins habitacionais, equipamento, comércio e serviços;
- 2) Espaços urbanizáveis - constituem as áreas de expansão, localizadas na periferia dos espaços urbanos ou no seu interior e destinam-se, predominantemente, à edificação com fins habitacionais, equipamentos, comércio e serviços;
- 3) Espaços industriais - destinam-se à instalação de actividades transformadoras e serviços de apoio;
- 4) Espaços de indústrias extractivas - destinam-se às actividades que exploram os recursos minerais do subsolo;
- 5) Espaços agrícolas - destinam-se, predominantemente, à actividade agrícola e pecuária;
- 6) Espaços florestais - destinam-se à produção florestal e à protecção de recursos florestais específicos;
- 7) Espaços culturais e naturais - privilegiam a protecção, conservação e recuperação dos valores paisagísticos, naturais, arqueológicos, arquitectónicos e urbanísticos;
- 8) Espaços-canais - correspondem a corredores activados por infra-estruturas existentes ou previstas e que têm efeito de barreira física dos espaços que as marginam;
- 9) Espaços para equipamento - destinam-se à implantação de equipamento de interesse colectivo;
- 10) Espaços de recuperação - são áreas de antigas explorações mineiras sujeitas a recuperação.

Secção I

Espaço urbano

Artigo 8º

Identificação e caracterização

As áreas delimitadas como espaço urbano, identificadas na planta de ordenamento, caracterizam-se por possuírem o seu solo natural maioritariamente transformado, através de edificações e urbanizações com várias tipologias e usos, e ainda por se encontrarem servidas por infra-estruturas urbanísticas.

Artigo 9º

Uso dominante



Este espaço destina-se, fundamentalmente, ao uso habitacional e a outras funções e instalações compatíveis, como sejam os equipamentos colectivos, outras actividades terciárias e algum tipo de indústria e de armazenagem.

Artigo 10º **Interdições**

No espaço urbano são interditos:

- a) Loteamentos industriais e lotamentos de armazéns;
- b) A instalação de indústrias das classes A e B e de todas as actividades que tenham efeitos incompatíveis com a habitação ou sejam susceptíveis de pôr em perigo a segurança e saúde públicas, de acordo com o definido no artigo 11º do presente Regulamento;
- c) A instalação de parques de sucata, de depósitos de entulho de qualquer tipo, de lixeiras, de nitreiras, de instalações agro-pecuárias, bem como depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso, devendo, quando existentes, ser eliminados desta área.

Artigo 11º **Condições de incompatibilidade**

Considera-se que existem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas no artigo 9º.

- a) Perturbem ou agravem as condições de trânsito ou de estacionamento, nomeadamente com operações de carga ou descarga ;
- b) Dêem lugar a vibrações, ruídos, cheiros, fumos, resíduos poluentes ou agravem as condições de salubridade;
- c) Acarretem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.

Artigo 12º **Uso do solo**

- 1- Destina-se, predominantemente, à habitação, equipamento e outros serviços complementares, tais como instalações culturais, recreativas e comerciais, tendo a edificabilidade nesta área, como principal finalidade, a colmatação e consolidação do tecido urbano existente.
- 2- É permitida a instalação de unidades hoteleiras e similares, bem como de pequenos estabelecimentos artesanais e industriais compatíveis com a habitação (classes C e D), desde que integradas nas condições de edificabilidade das respectivas áreas.

Artigo 13º **Edificabilidade**

- 1- As edificações deverão respeitar as características urbanísticas da zona, quarteirão ou conjunto onde se inserem. adequar-se aos alinhamentos e afastamentos das fachadas existentes ou previsíveis e integrar-se dentro da morfologia e volumetria da envolvente definida pela cêrcea dominante, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam o alinhamento e a cêrcea dominante do conjunto.



2- Para efeitos de edificabilidade, consideram-se quatro níveis máximos contabilizados a partir da área bruta total de pisos acima do solo e definidos pelos seguintes índices máximos de utilização:

Nível A -1,0;

Nível B -0,8;

Nível C -0,6;

Nível D -0,4;

3 - A Câmara Municipal poderá não autorizar a ocupação de terrenos, quando as condições particulares de localização, configuração, topografia, revestimento vegetal relevante, natureza geológica, hidrológica, exposição ou outras sejam susceptíveis de gerar situações urbanísticas ou técnicas deficientes, desajustadas ou lesivas da qualidade ambiental.

4- Sempre que não exista parte ou a totalidade das infra-estruturas, será exigido aos proprietários ou loteadores a adopção de soluções individuais para sua realização, preparação para a futura ligação à rede pública, bem como a inclusão nos respectivos projectos do tratamento dos espaços exteriores públicos, incluindo a arborização.

5- Não é autorizada a ocupação de interiores dos quarteirões com edificação, a menos que haja um estudo de enquadramento urbanístico do conjunto urbano em que se insere, de forma a salvaguardar a existência de espaços de utilização colectiva, como jardins, áreas para estacionamento ou outros equipamentos indispensáveis para a vida urbana.

6- As caves dos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se a arrecadação ou estacionamento automóvel dos utentes, não podendo o seu pé-direito exceder 2,4 m, excepto em casos devidamente justificados.

7- Os anexos em logradouro de lotes de habitação não deverão ocupar uma área superior a 10% da área total do lote em que se implantam, no máximo de 50 m².

8- os anexos só poderão ter um piso coberto, o seu pé-direito não poderá exceder 2,4 m, a não ser em situações devidamente justificadas, e a sua cobertura não poderá ser acessível.

9- O número de pisos é contabilizado a partir da cota de soleira do arruamento principal, nele se incluindo os recuados.

Artigo 14º

Excepções

Constituem excepção ao mencionado no artigo anterior:

- a) Áreas correspondentes a unidades operativas de planeamento ou planos de alinhamentos e cêrceas aprovados;
- b) Áreas em que serão respeitados os alinhamentos e cêrceas dominantes do tecido urbano onde se inserem, quer se trate de colmatção, ampliação ou substituição de edifícios, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam o alinhamento e a cêrcea dominante do conjunto;
- c) Projectos de interesse público municipal, para os quais o índice máximo de utilização é de 1,5.



Artigo 15º

Alinhamentos

Os alinhamentos da fachada principal e posterior deverão ter sempre como referência os alinhamentos dos edifícios vizinhos ou dominantes do conjunto em que se inserem, ou que venham a ser fixados pela Câmara Municipal, não sendo invocável a eventual existência de alinhamento(s) que difira(m) dos referidos.

Artigo 16º

Uso industrial e de armazenagem

1- Apenas é permitida a localização de estabelecimentos industriais das classes C e D definidas de acordo com a legislação em vigor e desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade.

2- Os estabelecimentos industriais da classe C e D só podem localizar-se neste espaço desde que cumpram as seguintes condicionantes:

a) A respectiva construção se localize no rés-do-chão. tenha a altura máxima de 3,5 m e uma área de implantação não superior a 300 m².

b) Afastamento mínimo da implantação do edifício ao limite do lote:

Frente - 5m;

Laterais - 6 m;

Posterior - 8 m;

c) O tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançado na rede pública ou no meio ambiente;

d) Os espaços livres serão devidamente tratados e pavimentados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência.

Artigo 17º

Estacionamento

1- O número de lugares de estacionamento privado, a prever no espaço urbano, deve ser calculado em função da área bruta de construção e não inferior aos definidos no quadro seguinte:

Usos	Número mínimo de lugares de estacionamento
Residencial	1 lugar / fogo
Comércio e serviços	1 lugar / 50 m ²
Hotelaria e similares de hotelaria	1 lugar / 50 m ²



Industrial

1 lugar / 150 m²

2- O cálculo do número de lugares para estacionamento público será 50% do exigido no n.º 1.

3- Exceptuam-se do n.º 1 deste artigo os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total da criação de estacionamento próprio no interior do lote ou parcela.

4- Sempre que não haja lugar ao cumprimento do n.º 1 deste artigo, o dono da obra deverá compensar a Câmara Municipal pelo número de lugares de estacionamento não criados, compensação essa a definir pela Câmara Municipal, no uso da respectiva competência regulamentar.

Artigo 18º

Cedências

1- Nas operações de loteamento, as cedências de parcelas de terreno para espaços verdes e de utilização colectiva deverão ser calculadas com base nos seguintes parâmetros:

Loteamentos habitacionais -25% da (ABC);

Habitação/comércio/serviços -20% da (ABC).

2 - A transferência dos espaços verdes e de utilização colectiva para uso público só poderá ter lugar quando se encontrarem aceites pela Câmara Municipal as condições técnicas exigidas.

[3- Na impossibilidade ou inconformidade urbanística da cedência de parcelas de terreno, a Câmara Municipal poderá estipular uma verba equivalente, a fixar em regulamento municipal.

Secção II

Espaço urbanizável

Artigo 19º

Identificação e caracterização

As áreas delimitadas como espaço urbanizável, identificadas na planta de ordenamento, constituem áreas de expansão ou enclaves significativos dos espaços urbanos existentes e caracterizam-se por não disporem sempre de todas as infra-estruturas urbanísticas e possuem aptidões para virem a adquirir características de ocupação idênticas às zonas urbanas.

Artigo 20º

Uso dominante



As áreas englobadas neste espaço destinam-se à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais, de serviços, outras actividades terciárias, equipamentos públicos ou privados, indústrias integradas nas classes C e D e armazéns, desde que compatíveis.

Artigo 21º

Condições de incompatibilidade

É aplicável o disposto no artigo 11º deste Regulamento.

Artigo 22º

Uso do solo

1- Para a área definida como espaço urbanizável consideram-se quatro níveis de edificação máxima:

- A- 250 hab./ha - seis pisos;
- B -200 hab./ha - quatro pisos;
- C -150 hab./ha - quatro pisos;
- D -100 hab./ha - dois pisos.

2 - A densidade habitacional global (hab./ha) é calculada com base na atribuição de um habitante por 40 m² de área bruta de construção.

3- Os níveis indicados devem ser aplicados cumulativamente e a densidade habitacional corresponde a um máximo que não deve ser ultrapassado e a cêrcea a um referencial.

4 - A cêrcea indicada poderá ser ultrapassada, desde que a área de intervenção seja objecto de um plano de urbanização ou plano de pormenor, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 23º

Edificabilidade

Aplica-se o disposto nos n.os 3, 4, 6, 7, 8 e 9 do artigo 13º e o artigo 14º deste Regulamento.

Artigo 24º

Uso industrial e de armazenagem

Aplica-se o disposto no artigo 16º deste Regulamento.

Artigo 25º

Vias e infra-estruturas

1 - A inclinação máxima de novos arruamentos públicos a criar nas operações de loteamento de iniciativa pública ou privada será de 10%, a não ser em casos devidamente justificados.



2 - As operações de loteamento ou estudos urbanísticos de qualquer âmbito que impliquem a criação de arruamentos deverão ser concebidos por forma que estes se apoiem em vias existentes estabelecendo ligações com inequívoca lógica e justificação urbanística.

3 - Os perfis de arruamentos a utilizar nas operações de loteamento deverão respeitar os perfis tipo aprovados pela Câmara Municipal.

4 - Sempre que não existam parte ou a totalidade das infra-estruturas, será exigida a adopção de soluções para suprir a sua falta, devendo, no entanto, as respectivas instalações ficar preparadas para a futura ligação às redes públicas.

Artigo 26º

Condições de licenciamento e ocupação

1 - A Câmara Municipal poderá estabelecer critérios para a implantação, disposição e orientação dos edifícios, estruturação e localização dos acessos, de forma a criar as condições para um melhor aproveitamento urbanístico da área envolvente e do bom funcionamento da intervenção.

2 - A Câmara Municipal pode não autorizar qualquer construção ou loteamento se as parcelas de terreno não se encontrarem directamente servidas por vias públicas dotadas de pavimentação adequada ao trânsito, não disporem de arruamentos confrontantes com o terreno de articulação com a rede viária preexistente e de solução eficaz de construção das respectivas redes de abastecimento domiciliário com as necessárias capacidades disponíveis, e não seja possível garantir, através de protocolo, a celebrar com a Câmara Municipal, o financiamento dos respectivos encargos ou a execução, pelo interessado, das infra-estruturas necessárias.

Artigo 27º

Estacionamento

Aplica-se o disposto no artigo 17º do presente Regulamento.

Artigo 28º

Cedências

1 - Aquando da emissão do alvará de loteamento, deverão ser cedidas à Câmara Municipal parcelas destinadas a infra-estruturas, nomeadamente arruamentos, equipamentos públicos e espaços verdes.

2 - As áreas a ceder destinadas a equipamento colectivo e de lazer devem ser calculadas de forma que o seu valor seja:

- a) 30% da área bruta construção destinada à habitação;
- b) 20% da área bruta de construção destinada a comércio ou serviços.

3 - A transferência dos espaços verdes e de utilização colectiva para uso público só poderá ter lugar quando se encontrarem aceites pela Câmara Municipal as condições técnicas exigidas.

4 - A Câmara Municipal poderá exigir, sempre que a situação o justifique, a cedência das áreas necessárias à execução e rectificação de arruamentos, execução de passeios, estacionamentos, equipamentos ou outras infra-estruturas de interesse colectivo.



Secção III

Espaços industriais

Artigo 29º

Identificação e caracterização

As áreas delimitadas na planta de ordenamento como espaços industriais destinam-se, exclusivamente, à instalação de unidades industriais, de armazenagem e serviços de apoio, devendo ser objecto de projecto de loteamento ou plano de pormenor.

Artigo 30º

Condições de licenciamento e ocupação

- 1- A área máxima de implantação de construções para a actividade industrial não poderá exceder 70% da área total do lote ou parcela de terreno a que respeita.
- 2- Cada lote deverá contemplar a área pavimentada necessária para acessos, efectuar cargas e descargas e estacionamento próprio, enquanto os restantes espaços deverão ser obrigatoriamente objecto de ajardinamento e arborização.
- 3 - Afastamento mínimo da implantação ao limite do lote:
Frente - 10 m;
Laterais - 5 m;
Posterior - 8 m.
- 4- Exceptuam-se os casos de geminação e situações de alteração não desejável dos alinhamentos das fachadas dos edifícios confrontantes.

Artigo 31º

Vias e infra-estruturas

- 1 - Nesta área, deverão ser exigidas todas as infra-estruturas de interesse colectivo, assim como a sua preparação para a futura ligação às redes públicas.
- 2 – O tratamento dos efluentes tem carácter obrigatório e deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes do seu lançamento na rede pública ou nas linhas de drenagem natural.

Artigo 32º



Estacionamento

O número de lugares de estacionamento privado a prever nos espaços industriais deverá corresponder a um lugar por cada 150 m² de área bruta de construção.

Artigo 33.º

Disposições gerais

Nos espaços livres não impermeabilizados, em especial na faixa de protecção entre o edifício e os limites do lote, será exigido o seu tratamento como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência.

Secção IV

Espaços para indústrias extractivas

Artigo 34.º

Identificação e caracterização

1 - A área delimitada na planta de ordenamento como pertencente a esta classe destina-se a instalações inerentes à actividade de extracção de lousa.

2 - Qualquer intervenção dentro desta área ficará sujeita à obtenção de parecer prévio do IGM.

Artigo 35.º

Disposições gerais

1 - Nestes espaços, deverá ficar assegurado o tratamento dos efluentes, em estação própria, antes de serem lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural.

2 - O licenciamento de novas explorações exigirá sempre o respectivo estudo de impacte ambiental, projecto de lavra e projecto de recuperação paisagística da área afectada, de acordo com a legislação em vigor.

Secção V

Espaços agrícolas

Artigo 36.º

Identificação e caracterização

Estes espaços integram a Reserva Agrícola Nacional (RAN) e o espaço agrícola complementar e destinam-se predominantemente às actividades agrícolas e pecuárias.



Artigo 37.º

Reserva Agrícola Nacional

- 1 - As áreas que constituem a RAN encontram-se definidas na planta de ordenamento e planta actualizada de condicionantes e estão sujeitas à legislação aplicável.
- 2 - A edificabilidade, nestas áreas, deverá respeitar ainda o disposto no artigo 39º do presente Regulamento.

Artigo 38

Espaço agrícola complementar

O espaço agrícola complementar integra áreas predominantemente agrícolas ou com potencialidades de futura utilização agrícola, não incluídas na RAN.

Artigo 39.º

Edificabilidade

No espaço agrícola complementar não são permitidas operações de loteamento, apenas podendo ser licenciadas edificações nas seguintes condições:

1):

a) Instalações de apoio agrícola:

Pé-direito máximo - 4,5 m;

Número máximo de pisos - um piso;

b) Área de implantação:

Área da parcela (ha) < 1 - área de implantação de 100 m²;

Área da parcela (ha) > 1 - área de implantação de 1%;

c) Estes índices poderão ser ultrapassados nas instalações de apoio agrícola, desde que se encontrem devidamente justificados;

2) Habitação unifamiliar:

Dimensão mínima da parcela - 2500 m²;

Número máximo de pisos - dois pisos;

Área máxima de construção - 250 m².

Artigo 40

Vias e infra-estruturas

- 1 - A impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infra-estruturas poderá ser motivo de indeferimento da construção.
- 2 - A execução de todas as infra-estruturas necessárias à construção fica a cargo do proprietário.



Secção VI

Espaços florestais

Artigo 41.º

Identificação e caracterização

Os espaços florestais destinam-se, predominantemente, à produção de material lenhoso e outros produtos florestais, incluindo tanto as que se apresentem já florestadas como as áreas que possuem potencialidades de uso futuro, mediante acções de reconversão ou recuperação.

Artigo 42

Identificação das categorias de espaços

Para efeito no disposto nos artigos seguintes, consideram-se três categorias:

- 1) Floresta de produção;
- 2) 2) Floresta de produção condicionada
- 3) 3) Floresta de protecção.

Artigo 43.º

Floresta de produção

São áreas de uso ou de vocação florestal onde se permitem plantações ou sementeiras de todas as espécies que se adaptem ao ecossistema e que são constituídas por:

- a) Espaços florestais remanescentes das delimitações anteriores;
- b) Áreas agricultadas marginais não integradas na RAN e que podem converter-se em uso florestal.

Artigo 44.º

Utilização de espécies florestais de rápido crescimento na floresta de produção

A utilização de espécies florestais de rápido crescimento na floresta de produção deverá obedecer ao disposto na legislação em vigor.

Artigo 45.º

Edificabilidade

Nas áreas florestais de produção não são permitidas operações de loteamento, admitindo-se apenas construções nas seguintes condições:

- 1) Para instalações industriais de apoio à actividade florestal devidamente identificadas:
 - a) Dimensão mínima da parcela - 10 000 m²; total da parcela;
 - b) Manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 60% da área
 - c) Número máximo de pisos - um piso, pé-direito máximo de 4,5 m, salvo em situações devidamente justificadas e integradas na envolvente;



d) Área de implantação, 1% da área da parcela, num máximo de 500 m²;

2) Moradias unifamiliares e equipamentos públicos ou privados de interesse municipal e fins turísticos:

Área mínima da parcela - 5000m²; Índice de utilização máximo - 10%;

Área mínima a manter florestada - 60% do total do terreno.

3) No caso de equipamentos públicos ou privados de interesse municipal e fins turísticos, o índice de utilização máximo é de 30%;

4) Poderá ainda considerar-se a possibilidade de ocupação urbana de espaços englobados nesta área em casos de simples colmatção de aglomerados com edificações existentes não assinaladas na carta de ordenamento ou ainda para acerto de cadastros. devendo estas situações ser sempre submetidas a prévio parecer da Comissão de Coordenação da Região do Norte;

5) A título excepcional, por deliberação expressa da Câmara Municipal e com a concordância prévia da Comissão de Coordenação da Região do Norte, poderá também admitir-se, nestas áreas, a instalação de unidades industriais ou de empreendimentos de inegável interesse económico, social ou cultural com um índice de utilização máximo de 0,20, devendo, porém, ficar asseguradas as necessárias condições de acesso, integração paisagística e infra-estruturação, sendo ainda obrigatório o estudo e a execução dos necessários arranjos exteriores.

Artigo 46º

Vias e infra-estruturas

1- Em todas as situações referidas no artigo anterior devem ser garantidas as condições de acesso, de integração paisagística e protecção ambiental.

2 - A execução e manutenção de todas as infra-estruturas próprias e necessárias à construção ficam a cargo dos interessados.

Artigo 47º

Floresta de produção condicionada

São áreas de uso ou vocação florestal condicionadas à exploração intensiva dos solos, nomeadamente por se sobrepor a zonas da Reserva Ecológica Nacional (REN).

Artigo 48º

Condicionamentos à mobilização

Nas áreas de floresta de produção condicionada não são permitidas mobilizações do solo susceptíveis de promover ou aumentar o grau de erosão e degradação dos solos ficando sujeitas aos seguintes condicionamentos:

1) As mobilizações mecânicas do solo devem constar de ripagens simples e ser feitas segundo as curvas de nível;

2) É proibida a destruição do coberto vegetal nas áreas de maior risco de erosão;

4) Os cortes rasos devem ser feitos segundo as curvas de nível, em faixas que não ultrapassem os 100 m ao longo da encosta.



Artigo 49º

Ações de repovoamento florestal em áreas de produção condicionada

As acções de repovoamento devem visar a implantação de uma floresta de protecção e ser feitas com plantações à cova ou sementeira ao «covacho» nas zonas onde o risco de erosão seja muito elevado.

Artigo 50º

Floresta de protecção

1- São áreas destinadas à protecção e recuperação de valores ecológicos, florísticos e faunísticos. tais como:

- a) Manchas de folhosas autóctones;
- b) Zonas de ocorrência de valores naturais. florísticos e faunísticos;
- c) Faixas envolventes dos principais cursos de água.

2- Nestas áreas é obrigatório conservar integralmente, todos os núcleos de floresta autóctone, nomeadamente carvalhos, sobreiros e castanheiros. matos e folhosas ribeirinhas, entre as quais salgueiros, choupos, freixos e amieiros.

- 2- São permitidas acções de limpeza e desbaste de forma a assegurar a continuidade dos povoamentos.

Artigo 51º

Áreas de maior risco de incêndio

São áreas de maior sensibilidade ao fogo e nas quais se devem executar planos especiais, de acordo com a legislação em vigor.

Secção VII

Espaços culturais e naturais

Artigo 52º

Identificação

1- Integram estes espaços as áreas do território municipal mais sensíveis do ponto de vista paisagístico, ambiental, arquitectónico e arqueológico, nas quais se pretende a sua conservação e protecção.

2- Para efeito do disposto nos artigos seguintes, consideram-se três categorias:

- a) Protecção ambiental;
- b) Património edificado;
- c) Património arqueológico.



Artigo 53º

Protecção ambiental

Nesta área apenas se permitem projectos turísticos ou de valorização ambiental, a realizar nas seguintes condições:

- 1) Só é permitida a destruição do coberto vegetal estritamente necessário à implantação das construções e demais equipamentos;
- 2) Os movimentos de terras que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas superficiais do solo apenas são permitidas desde que tenham como finalidade a valorização ambiental;
- 3) A área mínima da parcela de terreno seja de 10 000 m²;
- 4) A área de implantação não deverá exceder 0,02 m² da área total da parcela.

Artigo 54º

Património edificado classificado

A protecção legal ao património e imóveis classificados, bem como qualquer intervenção dentro da área da sua zona de protecção, fica sujeita à prévia autorização da respectiva entidade tutelar, de acordo com a aplicação da legislação em vigor.

Artigo 55º

Património edificado arquitectónico e arqueológico

No património edificado arquitectónico e arqueológico não classificado, cartografado na planta de ordenamento, na perspectiva de salvaguardar a importância cultural e ambiental e sem prejuízo do estabelecido na legislação em vigor, qualquer demolição, construção, reconstrução, recuperação,

ampliação, instalação, alteração do uso, loteamento, destaque de parcela, obra de urbanização, localizada dentro da zona de protecção constante do inventário realizado para o efeito no âmbito do PDM, apenas será admitida após apreciação e parecer de uma comissão técnica interdisciplinar, a nomear pela Câmara Municipal para o efeito.

Secção VIII

Espaços-canais

Artigo 56º

Identificação

As áreas delimitadas na planta de ordenamento espaços-canais correspondem a corredores activados por infra-estruturas existentes ou previstas e que têm efeito de barreira física dos espaços que as marginam.

Artigo 57º

Uso e ocupação

As áreas *non aedificandi* e as áreas de protecção às infra-estruturas viárias encontram-se legalmente estabelecidas.



Secção IX
Espaços para equipamentos

Artigo 58º
Identificação

As áreas delimitadas na planta de ordenamento como áreas de equipamento destinam-se à localização exclusiva de equipamento de interesse colectivo quer de iniciativa pública quer de iniciativa privada.

Secção X
Espaços de recuperação

Artigo 59º
Identificação

As áreas delimitadas na planta de ordenamento como espaço para recuperação são constituídas por antigas explorações lousíferas que foram objecto de concessão ou licença.

Artigo 60º
Uso e ocupação do solo

Estes espaços ficam sujeitos à regulamentação do espaço urbanizável confinante, estando a sua ocupação dependente da prévia viabilização de um estudo geotécnico com parecer consultivo do IGM.

Secção XI
Disposições complementares

Artigo 61º
Unidades operativas de planeamento

1- Compete à Câmara Municipal mandar elaborar as unidades operativas de planeamento, que correspondem, total ou parcialmente, a espaços de ordenamento ou conjunto de espaços de ordenamento que deverão, prioritariamente, ser sujeitos a planos específicos de intervenção urbanística municipal, de acordo com a legislação em vigor.

2 - Enquanto os planos definidos no número anterior não estiverem aprovados, a ocupação, uso e transformação do solo reger-se-ão pelo presente Regulamento.

3- Os planos definidos no n.º 1 deste artigo deverão estabelecer o regime de cedências e as taxas de urbanização para cada uma das áreas de intervenção, tendo em conta os índices de edificabilidade e os custos previstos das infra-estruturas urbanísticas.

4 - O regime de cedências e taxas de urbanização definidos na alínea anterior será incorporado no regulamento municipal, a elaborar após a aprovação do PDM.

**Secção XII****Definições**

Índice de utilização global - é o quociente entre as áreas de pavimentação acima e abaixo da cota de soleira e a área do prédio a lotear. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente para estacionamento, o seu valor não será utilizado para efeito de cálculo do índice de construção.

Cota de soleira - é a distância medida na vertical, intercepção de dois planos, um definido pelo piso que contém o acesso principal do edifício e o outro ortogonal à via que o serve, e mede-se no ponto médio da frente do edifício, ou ponto médio de cada um dos corpos que o constituem. Esta altura não poderá exceder 0,50 m.

Cércea - é o número de pisos acima da cota da soleira.

Cércea dominante - número de pisos dos edifícios de um determinado arruamento (incluindo nesse valor os andares recuados), que constituem o valor da cércea que, de forma maioritária (metade de vezes mais um), ocorre do mesmo lado desse arruamento ou via.

Área bruta de construção (ABC) - é o somatório de todas as áreas dos pavimentos cobertos destinados ou não à habitação, excluindo a área de pavimentos das caves.

Densidade habitacional global - é a relação entre a população prevista e a área que essa população vai ocupar. A densidade relativa refere-se à zona definida em PMOT e a densidade absoluta refere-se à área específica de intervenção do PMOT. Para efeitos de cálculo da densidade, deverá estabelecer-se a regra de um habitante por 40 m² de área bruta de construção.

Resolução do Conselho de Ministros n.º 70/97

A Assembleia Municipal de Valongo aprovou, em 18 de Outubro de 1996, uma alteração ao Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 168/95, de 12 de Outubro, publicada no *Diário da República*, 1ª série-B, n.º 285, de 12 de Dezembro de 1995.

A alteração em causa enquadra-se na previsão do n.º 2 do artigo 20.º do Decreto-lei n.º 69/90, de 2 de Março, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

Foram emitidos pareceres favoráveis pela Comissão de Coordenação da Região do Norte, pela Direcção Regional do Ambiente e Recursos Naturais do Norte, pela Delegação Regional da Indústria e Energia do Norte e pela Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.

Considerando o disposto nos artigos 3.º, n.º 3, e 20º do Decreto-lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-lei n.º 211/91, de 8 de Outubro;

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 202º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

Ratificar a alteração ao artigo 30º do Regulamento do Plano Director Municipal de Valongo, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 168/95, de 12 de Outubro:

«Artigo 30º

1 -

2 -

3 -

4 - Exceptuam-se os casos de construção geminada ou em banda e situações de alteração não desejável dos alinhamentos das fachadas dos edifícios confrontantes.»



Câmara Municipal de Valongo

Regulamento do Plano Director Municipal de Valongo

Presidência do Conselho de Ministros, 10 de Abril de 1997. - O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.