

Plano de Urbanização da Área Empresarial de Valença

ABRIL 2014 | CÂMARA MUNICIPAL DE VALENÇA



Regulamento

Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura
Rua de S. Sebastião 191, 1º Dto. 3810 - 187 Aveiro | tel. / fax. 234426985
www.lugardoplano.pt | lugardoplano@lugardoplano.pt



TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	6
ARTIGO 1º. Âmbito Territorial	6
ARTIGO 2º. Objetivos	6
ARTIGO 3º. Composição do Plano.....	6
ARTIGO 4º. Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar	7
ARTIGO 5º. Definições e Conceitos	7
TÍTULO II. CONDICIONANTES - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	8
ARTIGO 6º. Identificação.....	8
TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS – SALVAGUARDAS.....	9
CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL	9
ARTIGO 7º. Identificação.....	9
SECÇÃO I. ESTRUTURA ECOLÓGICA.....	9
ARTIGO 8º. Identificação, caracterização e usos.....	9
ARTIGO 9º. Regime de ocupação.....	10
SECÇÃO II. ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS.....	11
ARTIGO 10º. Zonas Ameaçadas pelas Cheias	11
SECÇÃO III. ZONAMENTO ACÚSTICO	11
ARTIGO 11º. Zonas Acústicas Sensíveis e Mistas	11
TÍTULO IV. USOS DO SOLO	12
CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	12
ARTIGO 12º. Classificação e qualificação do solo	12
ARTIGO 13º. Qualificação do solo rural	12
ARTIGO 14º. Qualificação do solo urbano	12
ARTIGO 15º. Tipologias dos usos do solo	13
CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RURAL E URBANO.....	13

ARTIGO 16º. Disposições gerais de viabilização dos usos do solo	13
ARTIGO 17º. Compatibilidade de usos e atividades	14
ARTIGO 18º.....	14
Empreendimentos de carácter estratégico	14
ARTIGO 19º.....	14
Procedimento.....	14
ARTIGO 20º.....	15
CAPÍTULO III. SOLO RURAL.....	15
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	15
ARTIGO 21º. Princípios.....	15
ARTIGO 22º. Condicionamentos à edificabilidade	16
SECÇÃO II. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO.....	16
ARTIGO 23º. Caracterização e Usos	16
ARTIGO 24º. Regime de edificabilidade.....	17
SECÇÃO III. ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL.....	17
ARTIGO 25º. Identificação e Caracterização	17
ARTIGO 26º. Usos.....	17
ARTIGO 27º. Regime de Edificabilidade	17
SECÇÃO IV. ESPAÇO CULTURAL – FORTE EM TERRA.....	18
ARTIGO 28º. Identificação, caracterização e usos.....	18
CAPÍTULO IV. SOLO URBANO.....	19
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	19
ARTIGO 29º. Disposições comuns.....	19
SECÇÃO II. SOLO URBANIZADO.....	19
Sub-Secção I. Disposições Gerais	19
ARTIGO 30º. Identificação e caracterização	19
ARTIGO 31º. Vias e Infra -estruturas	20
ARTIGO 32º. Profundidade das Construções	20
ARTIGO 33º. Alinhamentos	21
ARTIGO 34º. Anexos, Garagens e Instalações Agrícolas Complementares	21
ARTIGO 35º. Indústria e Armazéns.....	22

Sub-Secção II. Espaços Residenciais	22
ARTIGO 36º. Identificação e caracterização	22
Sub-Secção III. Média Densidade	22
ARTIGO 37º. Usos.....	22
ARTIGO 38º. Regime de Edificabilidade	23
Sub-Secção IV. Baixa Densidade.....	23
ARTIGO 39º. Usos.....	23
ARTIGO 40º. Regime de Edificabilidade	23
Sub-Secção V. Espaços de Atividades Económicas - Área Empresarial	24
ARTIGO 41º. Identificação, caracterização e usos.....	24
ARTIGO 42º. Regime de edificabilidade.....	24
Sub-Secção VI. Espaços Verdes	25
ARTIGO 43º. Identificação, Caracterização e Usos	25
ARTIGO 44º. Regime de edificabilidade.....	25
Sub-Secção VII. Espaços de Uso Especial	25
ARTIGO 45º. Identificação, caracterização e usos.....	25
ARTIGO 46º. Regime de edificabilidade.....	26
SECÇÃO III. SOLO URBANIZÁVEL	26
ARTIGO 47º. Identificação, Caracterização e Usos	26
SUBSEÇÃO I. Espaços de Atividades Económicas - Área Empresarial	26
ARTIGO 48º. Identificação, caracterização e usos.....	26
ARTIGO 49º. Regime de Edificabilidade	27
SUBSEÇÃO II. Espaços de Atividades Económicas - Plataforma Logística .	27
ARTIGO 50º. Caracterização e Usos	27
ARTIGO 51º. Regime de edificabilidade.....	28
SUBSEÇÃO III. Espaços Residenciais de Baixa Densidade	28
ARTIGO 52º. Caracterização e Usos	28
ARTIGO 53º. Regime de edificabilidade.....	28
TÍTULO V. REDE VIÁRIA, ESTACIONAMENTO E PARAMETROS DE DIMENSIONAMENTO.....	28
CAPÍTULO I. REDE VIÁRIA.....	28

ARTIGO 54º. Identificação.....	28
ARTIGO 55º. Hierarquia funcional.....	29
ARTIGO 56º. Características.....	29
ARTIGO 57º. Espaços Canais.....	30
CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO	30
ARTIGO 58º. Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos de Utilização Coletiva	30
ARTIGO 59º. Estacionamento.....	31
TÍTULO VI. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO	31
CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO	31
ARTIGO 60º. Sistemas de execução.....	31
ARTIGO 61º. Unidades de execução	31
CAPÍTULO II. PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA.....	31
ARTIGO 62º. Mecanismos de Perequação	31
TÍTULO VII. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	32
ARTIGO 63º. Alteração do PDM de Valença.....	32
ARTIGO 64º. Norma Revogatória.....	32
ARTIGO 65º. Entrada em Vigor.....	32

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º. Âmbito Territorial

O Presente Plano de Urbanização da Área Empresarial de Valença, doravante designado por PUAEV, estabelece o regime de ocupação, uso e transformação do solo na área de intervenção, delimitada na planta de zonamento.

ARTIGO 2º. Objetivos

Os objetivos estratégicos assumidos para o PUAEV são:

- a) Estruturar as funções empresariais e de infraestruturas da futura Plataforma Logística de Valença bem como, dar coesão à Área Empresarial, com possíveis expansões e sua zona envolvente;
- b) Ordenar a área do plano, através do estabelecimento de princípios orientadores que no seu conjunto tendem a dar coerência formal, funcional e estética à totalidade do espaço;
- c) Definir parâmetros e indicadores urbanísticos que reflitam os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno, a distribuição volumétrica, a localização dos equipamentos e das zonas verdes e, a distribuição de funções;
- d) Criar uma forte relação espacial e funcional entre a zona urbana existente e a área envolvente, tendo em especial atenção as características paisagísticas;
- e) Garantir a inserção dos princípios orientadores para a inexistência/eliminação de barreiras arquitetónicas.
- f) Definir, quantificar e localizar as infraestruturas básicas necessárias ao desenvolvimento futuro, garantindo a equidade no acesso a infraestruturas, equipamentos coletivos e serviços de interesse geral;
- g) Reformular a estrutura viária (municipal, nacional).

ARTIGO 3º. Composição do Plano

1. O PUAEV é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Zonamento, à escala de 1/10000:
 - i) Zonamento;
 - ii) Zonamento Acústico.
- c) Planta de Condicionante, à escala de 1/10000:
 - i) Reserva Ecológica Nacional;
 - ii) Reserva Agrícola Nacional;
 - iii) Áreas Ardidas;
 - iv) Carta de Perigosidade de Incêndio Florestal e
 - v) Outras Condicionantes.

2. O PUAEV é ainda acompanhado por:

- a) Relatório, que explicita os objetivos estratégicos do plano e respetiva fundamentação técnica, suportada na avaliação das condições económicas, sociais, culturais e ambientais para a sua execução;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Programa de execução e de Plano de Financiamento
- d) Planta de Enquadramento;
- e) Planta da situação existente;
- f) Planta com a indicação das licenças, comunicações prévias e/ou autorizações de operações urbanísticas emitidas;
- g) Planta de Infraestruturas rodoviárias;
- h) Planta do traçado de abastecimento de água e rede de águas residuais, energia elétrica e gasoduto;
- i) Planta da Estrutura Ecológica
- j) Extrato do Regulamento, Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM;
- k) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- l) Planta das Intervenções Estratégicas
- m) Mapa de Ruído;
- n) Ficha de dados estatísticos.

ARTIGO 4º.

Instrumentos Estratégicos e de Gestão Territorial a observar

Na área de intervenção do Plano vigoram os seguintes instrumentos:

- a) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Minho, publicado no Diário da República através do Decreto Regulamentar n.º 16/2007 de 28 de março;
- b) Plano Setorial da Rede Natura 2000, publicado no Diário da República através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 115-A/2008, de 21 de julho;
- c) Plano Diretor Municipal de Valença, publicado em Diário da República através do Aviso 12235/2010 de 18 de junho;
- d) Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas que integram a região Hidrográfica 1 (RH1) - PGBH do Minho e Lima, publicado em Diário da República através da Resolução do Conselho de Ministro 16-H/2013 de 22 de março;

ARTIGO 5º.

Definições e Conceitos

O Plano adota os conceitos constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanístico, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação.

TÍTULO II. CONDICIONANTES - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

ARTIGO 6º. Identificação

1. No território abrangido pelo PUAEV são observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor.
2. Na área do PUAEV identificam-se as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública as quais, quando a escala o permite, estão assinaladas na planta de condicionantes.
 - a) REN;
 - b) RAN;
 - c) Povoamentos Florestais Percorridos por Incêndios;
 - d) Classe alta e muito alta de incêndio florestal da carta de perigosidade do PMDFCI;
 - e) Outras condicionantes:
 - i) Recursos Naturais:
 - (i) Recursos Hídricos:
 - (i1) leitos e margens de cursos de água;
 - (i2) zonas ameaçadas pelas cheias
 - ii) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - (i) Regime Florestal Parcial.
 - iii) Recursos Ecológicos:
 - (i) Rede Natura 2000 – Sítio de Importância Comunitária Rio Minho – PTCO0019.
 - (ii) Rede Natura 2000 – Zona de Proteção Especial dos Estuários dos Rios Minho e Coura – PTZPE0001.
 - iv) Infraestruturas:
 - (i) Rede Elétrica
 - (i1) Média Tensão;
 - (i2) Alta Tensão.
 - (ii) Gasoduto
 - (iii) Rede Rodoviária Nacional:
 - Itinerário Principal – IP1 e A3/IP1 – zona de servidão *non aedificandi*;

- Estrada Nacional: EN13 e EN 201 – zona de servidão *non aedificandi*.
3. As condicionantes identificadas estão sujeitas aos respetivos regimes legais aplicáveis.

TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS – SALVAGUARDAS

CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL

ARTIGO 7º. Identificação

1. O sistema ambiental integra a estrutura ecológica.
2. O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

SECÇÃO I. ESTRUTURA ECOLÓGICA

ARTIGO 8º. Identificação, caracterização e usos

1. A Estrutura Ecológica é composta pelos Leitos dos Cursos de Água, Valores Ecológicos Fundamentais e Valores Ecológicos Complementares, Áreas de Conetividade, Forte em Terra e Percursos Amigáveis (Pedonais e Cicláveis).
2. Os Valores Ecológicos Fundamentais coincidem com as Zonas Ameaçadas pelas Cheias e os principais traçados das linhas de água, tal como identificada na Planta de Zonamento, com exceção das que integram as Plataformas Logísticas.
3. As áreas que integram os Valores Ecológicos Fundamentais correspondem a zonas não edificáveis de elevada importância ambiental e cénica no qual:
 - a) Devem ser salvaguardadas as espécies arbóreas e arbustivas autóctones variadas, bem adaptadas edafoclimaticamente ao local, tendo como preferência as espécies preconizadas no PROF do Alto Minho;
 - b) Deve ser acautelado nas infraestruturas de recreio e lazer o uso de materiais permeáveis.
4. Os Valores Ecológicos Complementares coincidem com as áreas de valor natural, ecológico e patrimonial.

5. As áreas que integram os Valores Ecológicos Complementares devem obedecer às regras da categoria de solo da Planta de Zonamento.
6. Aquando da necessidade de regularização das linhas de água que integram as Plataformas Logísticas, o traçado resultante da execução do projeto integra os Valores Ecológicos Fundamentais, aplicando-se-lhe as regras previstas para estas áreas.
7. As linhas de águas regularizadas, referidas no número anterior, devem garantir a continuidade das diferentes categorias e subcategorias sobre que incide a estrutura ecológica, através de um corredor com uma largura mínima de vinte e cinco metros, devendo promover a conservação dos valores naturais através das seguintes ações, atividades e usos do solo:
 - a) Assegurar o caudal ecológico bem como acautelar o escoamento dos caudais de cheia para períodos de retorno superiores a 100 anos, através do correto dimensionamento e estabilização natural dos canais de vazão;
 - b) Conservar/recuperar vegetação ribeirinha autóctone;
 - c) Promover a regeneração natural;
 - d) Impedir a introdução de espécies não autóctones.

ARTIGO 9º. Regime de ocupação

1. O regime de ocupação das áreas integradas na Estrutura Ecológica observa o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, articulado com o regime estabelecido no presente artigo e no artigo anterior, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis às referidas áreas.
2. Nas áreas correspondentes aos Valores Ecológicos Fundamentais não são admitidas as seguintes ações e/ou atividades:
 - a) As operações de aterro ou de escavação do terreno que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável;
 - b) O corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones da região e ainda das espécies protegidas pela legislação específica;
 - c) Ações florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade;

- d) Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e outros produtos tóxicos;
 - e) Deposição de sucatas e de resíduos sólidos e líquidos.
3. As áreas dos Valores Ecológicos Fundamentais assumem um estatuto *non aedificandi*.
 4. As ações a desenvolver nas áreas correspondentes aos Valores Ecológicos Complementares devem contribuir para a valorização ambiental, ecológica, biofísica e paisagística, salvaguardando os valores em presença, nomeadamente as espécies autóctones bem como as características do relevo natural.
 5. Os usos admitidos para as categorias de espaço que correspondam à estrutura ecológica devem garantir na sua implantação a conectividade ecológica e a integridade de habitats.
 6. Nas margens das linhas de água as intervenções devem ser orientadas no sentido da manutenção, recuperação e estabilização das margens com base nas espécies arbustivas e arbóreas ripícolas e o controle das espécies vegetais invasoras.

SECÇÃO II. ZONAS AMEAÇADAS PELAS CHEIAS

ARTIGO 10º. Zonas Ameaçadas pelas Cheias

1. As zonas ameaçadas pelas cheias estão delimitadas na Planta de Zonamento e Planta de Condicionantes e correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água.
2. Quando as zonas ameaçadas pelas cheias coincidam com Áreas Verdes, são admitidas as construções de fruição pública destinadas a apoio de atividades de recreio e lazer, devendo para o efeito ser usadas estruturas ligeiras, preferencialmente amovíveis e sempre que possível, a cota de soleira deverá localizar-se acima do alcance da cheia.
3. Em condições de exceção, é admitida a retificação da rede viária bem como de infraestruturas.

SECÇÃO III. ZONAMENTO ACÚSTICO

ARTIGO 11º. Zonas Acústicas Sensíveis e Mistas

1. Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas e zonas sensíveis, ambas delimitadas na Planta de Ordenamento - Zonamento Acústico as quais, quando

os níveis sonoros do ruído ambiente ultrapassam nestas zonas os respetivos valores limite de exposição definidos na lei, consubstanciam as zonas de conflito.

2. As zonas de conflito, isto é zonas em que os valores limite de exposição são ultrapassados, ficam sujeitas às seguintes disposições:
 - a) Elaboração e aplicação de planos de redução de ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído;
 - b) Na elaboração de Planos de redução do ruído deve ser dada prioridade às Zonas mistas e sensíveis sujeitas a níveis sonoros contínuos equivalentes do ruído ambiente exterior superiores em 5 dB(A) aos valores referidos na legislação em vigor;
 - c) No licenciamento ou comunicação prévia de operações urbanísticas aplicam-se as disposições constantes na legislação em vigor.

TÍTULO IV. USOS DO SOLO

CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

ARTIGO 12º. Classificação e qualificação do solo

1. O território abrangido pelo Plano, e de acordo com a Planta de Zonamento, é classificado em solo rural e solo urbano.
2. Nas situações em que tal se justifique as categorias de uso do solo dividem-se em subcategorias.

ARTIGO 13º. Qualificação do solo rural

Em função do uso dominante, integram-se na sua totalidade em solo rural os espaços abrangidos pelas seguintes categorias de qualificação do uso do solo:

- a) Espaços Agrícolas de Produção;
- b) Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
- c) Espaço Cultural - Forte em Terra.

ARTIGO 14º. Qualificação do solo urbano

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias funcionais e operativas:

- a) Solo urbanizado:
 - i) Espaços Residenciais;
 - ii) Espaços de Atividades Económicas – Área Empresarial;
 - iii) Espaços Verdes;
 - iv) Espaços de Uso Especial.

- b) Solo Urbanizável:
 - i) Espaços de Atividades Económicas;
 - ii) Espaços Residenciais de Baixa Densidade.

ARTIGO 15º. Tipologias dos usos do solo

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.
2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.
3. Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.
4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.

CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RURAL E URBANO

ARTIGO 16º. Disposições gerais de viabilização dos usos do solo

Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer atividade ou instalação abrangida nos usos complementares ou compatíveis com o uso dominante do solo, só pode ocorrer quando expressamente se considerar que daí não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística, que não possam ser evitados ou eficazmente minimizados.

ARTIGO 17º.
Compatibilidade de usos e atividades

Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que, de forma inaceitável:

- a) Deem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
- d) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
- e) Prejudiquem a salvaguarda e valorização de bens imóveis de reconhecido valor cultural;
- f) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente nos requisitos do Licenciamento Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

ARTIGO 18º.
Empreendimentos de carácter estratégico

No Solo Rural e no Solo Urbano são permitidos usos e edificações que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde a mesma se pretende implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem numa das seguintes situações:

- a) Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente;
- b) Apresentem um investimento superior 5 000 000,00 € e criem um elevado número de empregos.

ARTIGO 19º.
Procedimento

1. Para efeitos do disposto no artigo anterior, a proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:
 - a) A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos;
 - b) A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;

- c) A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.
2. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
3. Em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

ARTIGO 20º.

Regime dos empreendimentos estratégicos

1. A área bruta de construção máxima a autorizar é a que resulta da aplicação dos respetivos parâmetros de edificabilidade estabelecidos para a respetiva categoria de espaço nos termos do presente plano.
2. Em regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, salvaguardando contudo a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos de integração urbana e paisagística, pode:
 - a) Ser autorizada uma majoração da área total de construção e do número de pisos previsto até 80%, em função das necessidades específicas do empreendimento por valorização do respetivo interesse estratégico;
 - b) Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias de uso afetadas, excetuando as que condicionam os Espaços Verdes.

CAPÍTULO III.

SOLO RURAL

SECÇÃO I.

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 21º.

Princípios

1. O solo rural destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário e à conservação dos ecossistemas e valores naturais e sustentam a integridade

biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.

2. Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da demais legislação em vigor, ao licenciamento ou admissão de comunicação prévia para a construção de novos edifícios ou para a alteração de usos de outros pré-existentes que se localizem em solo rural, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
3. Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, devendo garantir-se, ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios florestais.

ARTIGO 22º. Condicionamentos à edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto no PMDFCI, a edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola é condicionada pela possibilidade de a própria parcela dispor de área suficiente para estabelecer, no seu interior e em todo o seu perímetro, uma faixa de gestão de combustíveis conforme previsto na lei que estrutura o sistema de defesa da floresta contra incêndios.
2. Em situações em que não existam as infraestruturas básicas, a edificação deve salvaguarda-las autonomamente, designadamente o acesso e respetiva pavimentação, o abastecimento de água e de energia, e a drenagem e tratamento de águas residuais, sem prejuízo do disposto na lei.
3. O disposto no número anterior não se aplica a ampliações desde que não ultrapasse 30% da área total de implantação da edificação legalmente existente

SECÇÃO II. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

ARTIGO 23º. Caracterização e Usos

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

ARTIGO 24º.
Regime de edificabilidade

1. Qualquer solicitação para esta categoria de espaço deverá observar a legislação em vigor para a Reserva Agrícola Nacional quando incida em áreas integradas nesta reserva e adicionalmente terão de ser observados os parâmetros urbanísticos estabelecidos no artigo 27º do presente Regulamento.
2. Quando as solicitações se integrem na REN ou Rede Natura 2000, terão que observar a legislação em vigor para estes regimes.

SECÇÃO III.
ESPAÇOS DE USO MÚLTIPLO AGRÍCOLA E FLORESTAL

ARTIGO 25º.
Identificação e Caracterização

Estes espaços são ocupados por sistemas agrossilvo-pastoris bem como, alternadamente, por usos agrícolas e silvícolas que se complementam entre si.

ARTIGO 26º.
Usos

O uso preferencial é o agrícola, o silvícola e o florestal, sendo ainda de admitir nestes espaços funções de enquadramento a outros usos, como recreio e lazer e de apoios às atividades económicas existentes nos espaços contíguos, no quadro da regulamentação da REN, RAN e Regime Florestal Parcial, quando aplicáveis.

ARTIGO 27º.
Regime de Edificabilidade

Sem prejuízo do referido nos artigos 21.º e 22.º, é permitida a ocupação com construções, desde que a parcela possua acesso a partir de via pública servida das infra -estruturas básicas, nas disposições seguintes:

- a) Se destinem a habitação unifamiliar ou anexos e instalações complementares de apoio à atividade agro -florestal, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:
 - i) Índice máximo de ocupação do solo de 10% da área total da parcela;
 - ii) Número máximo de pisos admitidos 2;
 - iii) Alinhamento cumprindo o disposto do artigo 33.º do presente regulamento.
- b) Se destinem a habitação unifamiliar de iniciativa municipal, empreendimentos turísticos, infraestruturas e equipamentos coletivos de interesse municipal, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:
 - i) Índice máximo de ocupação do solo de 40% da área total da parcela;
 - ii) Número de Pisos não superior a dois (pisos 1 e 2);

- iii) Alinhamento cumprindo o disposto do artigo 33.º do presente regulamento.
- c) Se destinem a unidades industriais isoladas com programas especiais, não enquadráveis nos Espaços Urbanos e Industriais, desde que demonstrado caso a caso, o seu interesse para a economia do concelho e reconhecido pela Assembleia Municipal, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:
 - i) Índice máximo de ocupação do solo de 40% da área total da parcela;
 - ii) Cércea não superior a 7 metros, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
 - iii) Afastamentos mínimos de 10 metros entre a construção e os limites laterais e tardo, sem prejuízo do disposto na lei;
 - iv) Recuo mínimo de 10 metros, desde que não contrarie a legislação em vigor;
 - v) Não afetem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, do ruído, da poluição ambiental e da salubridade.
- d) Se destinem a construções de carácter agro -pecuário, nomeadamente para exploração avícola, cunícola, suínicola e bovinícola e de carácter industriais que visem o aproveitamento ou valorização dos recursos agrícolas, cumprindo cumulativamente as seguintes condições:
 - i) Índice máximo de ocupação do solo de 10% da área total da parcela, sem prejuízo do disposto na lei;
 - ii) Altura da fachada inferior a 7 metros;
 - iii) Afastamentos mínimos de 10 metros entre a construção e os limites da parcela;
 - iv) Não afetem negativamente as áreas envolventes, quer do ponto de vista paisagístico, do ruído, da poluição ambiental e da salubridade.
 - v) Nas novas instalações agropecuárias, deve garantir-se um afastamento mínimo de 200 metros das construções destinadas a habitação, comércio e serviços e instalações de uso coletivo e promover a criação de uma “cortina verde” de isolamento e proteção na envolvente da área edificada, através de arborização por espécies de folha perene e ainda, observar as orientações constantes na Estratégia nacional para os Efluentes Agropecuários e Agroindustriais (ENEAPAI).

SECÇÃO IV. ESPAÇO CULTURAL – FORTE EM TERRA

ARTIGO 28º. Identificação, caracterização e usos

1. O Espaço Cultural – Forte em Terra corresponde a uma área de valor patrimonial onde deve ser fomentada a valorização enquanto valor de memória e cultura municipal.
2. A utilização predominante é destinada a usos culturais, sendo, no entanto, de admitir, funções de enquadramento a outros usos compatíveis.

3. Não são permitidas quaisquer edificações, salvo as necessárias à valorização e requalificação do espaço.

CAPÍTULO IV.
SOLO URBANO
SECÇÃO I.
DISPOSIÇÕES GERAIS
ARTIGO 29º.
Disposições comuns

1. Nas situações de colmatação ou de substituição em quarteirões consolidados ou bandas de edifícios contíguos, poderão exceder-se os parâmetros previstos no respetivo regime de edificabilidade, devendo-se manter as características de altura da fachada, volumetria e recuo dominante.
2. São admitidas indústrias de tipo 2 e 3 podendo, excecionalmente, ser admitidas indústrias do tipo 1 desde que sejam reconhecidas por deliberação da Câmara Municipal, de especial interesse para o desenvolvimento económico do município decorrente do excecional valor investido e elevado número de postos de trabalho criados e desde que comprovadamente não apresentem inconvenientes ambientais.
3. Nos espaços verdes a definir na plataforma logística proposta e na área empresarial e sem prejuízo do disposto nos artigos 8.º e 9.º do presente regulamento a que devem dar cumprimento, devem escolher-se espécies arbóreas e arbustivas autóctones variadas bem adaptadas edafoclimaticamente ao local, tendo como preferência as espécies preconizadas no PROF do Alto Minho.
4. Nas parcelas ou lotes da Plataforma logística e da Área Empresarial proposta, junto às zonas classificadas com perigosidade de incêndio alta e muito alta, deverá ser garantida a descontinuidade combustível entre as edificações e o espaço rural ou florestal envolvente, nos termos da lei em vigor.

SECÇÃO II.
SOLO URBANIZADO
Sub-Secção I.
DISPOSIÇÕES GERAIS
ARTIGO 30º.
Identificação e caracterização

1. O Solo Urbanizado é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.
2. O Solo Urbanizado compreende as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a) Espaços Residenciais:
 - i) Média Densidade;
 - ii) Baixa densidade.
- b) Espaços de Atividades Económicas - Área Empresarial;
- c) Espaços Verdes;
- d) Espaços de Uso Especial.

ARTIGO 31º. Vias e Infra -estruturas

1. Nos casos da habitação unifamiliar, a ausência de arruamentos ou de infraestruturas de abastecimento de água e saneamento ou se a obra projetada constituir comprovadamente uma sobrecarga incomportável para as infraestruturas existentes, é motivo de indeferimento de um pedido de licenciamento de obras de construção, de alteração ou de ampliação em área não abrangida por operação de loteamento ou por plano de pormenor, a não ser que o requerente se comprometa a realizar os trabalhos necessários ou a assumir os encargos inerente à sua execução, bem como os encargos de funcionamento das infraestruturas por um período mínimo de 10 anos, nos termos legais.
2. A Câmara Municipal poderá determinar o afastamento necessário e tratamento das áreas necessárias à retificação de arruamentos, nomeadamente para a melhoria da faixa de rodagem, como de passeios e arranjo dos espaços públicos, sem prejuízo do previsto na legislação em vigor.

ARTIGO 32º. Profundidade das Construções

1. A profundidade das novas construções uni e multifamiliares não poderá exceder os 25 metros de profundidade, medidos entre o alinhamento das fachadas opostas, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas.
2. Os pisos destinados a indústria, armazéns, comércio ou serviços, localizados em construções de habitação uni e multifamiliar, serão exclusivamente admitidos em cave e ou no 1º piso, não podendo em qualquer dos casos exceder a profundidade máxima de 50 metros.
3. Nos edifícios exclusivamente comerciais ou de serviços, a profundidade máxima admitida é de 100 metros.

ARTIGO 33º. Alinhamentos

1. Sempre que se demonstre necessário estruturar as vias e garantir a mobilidade pedonal e mecânica, deve o município estabelecer um novo alinhamento para os edifícios a construir.
2. Nas situações em que não se verifique a hipótese prevista no número anterior e sem prejuízo das regras, constantes nas seguintes secções e subsecções do presente capítulo, relativas a alinhamentos, devem as novas edificações garantir os seguintes recuos mínimos:
 - a) A 8 metros do eixo das estradas municipais;
 - b) A 6 metros do eixo dos caminhos municipais.
3. Em aglomerados em que se considere, por razões históricas, sociais e culturais, que deve ser mantida a morfologia urbana tal como foi historicamente constituída, e desde que a rua onde se pretenda edificar disponha de precedentes construtivos dominantes, o alinhamento das fachadas das novas edificações e dos respetivos muros ou sebes exteriores frontais terão de respeitar os alinhamentos dominantes.

ARTIGO 34º. Anexos, Garagens e Instalações Agrícolas Complementares

1. A área de construção máxima para anexos e garagens em parcelas habitacionais unifamiliares não poderá exceder 10 % da área total da parcela, sendo que nos edifícios multifamiliares a área máxima é de 25 m², por fogo.
2. O número de pisos admitidos para anexos e garagens é de um, podendo encostar ao limite lateral e tardo da parcela, caso cumpram os parâmetros definidos em Regulamento Municipal, sem prejuízo do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.
3. As instalações agrícolas complementares só são permitidas em parcelas de habitação unifamiliar e desde que cumpram as seguintes condições:
 - a) Um piso e uma cércea máxima de 4.5 metros;
 - b) Afastamentos aos limites da parcela não inferiores aos definidos para a habitação nas respetivas subsecções do presente regulamento;
 - c) Não provoquem impactes negativos em termos urbanos, paisagísticos ou de salubridade.
4. A área de construção do edifício para anexos, garagens e instalações agrícolas complementares não poderá, em qualquer dos casos, exceder 10 % da área total da parcela.

**ARTIGO 35º.
Indústria e Armazéns**

Nos Espaços Residenciais são ainda de admitir armazéns ou unidades industriais em parcela própria, desde que cumpram cumulativamente as seguintes exigências:

- a) Não se verifique nenhuma das incompatibilidades previstas no artigo 17º do presente regulamento;
- b) A respetiva construção tenha apenas um piso, no máximo até 7 metros de altura, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades industriais ou tecnológicas;
- c) Recuo mínimo de 10 metros, desde que não contrarie a legislação em vigor;
- d) Afastamento mínimo de 10 metros entre a construção e os limites laterais e tardoz da parcela;
- e) Índice máximo de ocupação do solo de 40% da área total da parcela;
- f) A área mínima da parcela edificável para esses fins seja de 1000 m².

**Sub-Secção II.
ESPAÇOS RESIDENCIAIS**

**ARTIGO 36º.
Identificação e caracterização**

1. Os espaços residenciais correspondem a áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com o uso dominante.
2. Os Espaços Residenciais integram as seguintes subcategorias:
 - a) Média Densidade;
 - b) Baixa Densidade.

**Sub-Secção III.
MÉDIA DENSIDADE**

**ARTIGO 37º.
Usos**

1. Neste espaço admitem -se edifícios habitacionais ou mistos, nos quais não é permitida uma percentagem superior a 40 % da área de construção do edifício para comércio, serviços e armazenagem.
2. Admitem -se edifícios de uso exclusivo de comércio ou serviços nos seguintes casos:
 - a) Não prejudiquem as dinâmicas sociais instaladas;

- b) Não perturbem as condições de trânsito e de estacionamento com operações de carga e de descarga.

ARTIGO 38º.
Regime de Edificabilidade

1. As regras aplicáveis nesta categoria são as seguintes:
 - a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3;
 - b) O índice máximo de ocupação do solo é de 60% da área total da parcela;
 - c) Os Afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 5 metros, excetuando-se as situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta;
 - d) O Afastamento mínimo da fachada de tardoz da edificação ao limite tardoz da parcela é de 6 metros, sem prejuízo do estabelecido no Regulamento Geral das Edificações Urbanas;
2. Nas áreas em que não existam Loteamentos, as edificações a licenciar deverão seguir o recuo da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.

Sub-Secção IV.
BAIXA DENSIDADE

ARTIGO 39º.
Usos

Neste espaço admitem -se edifícios predominantemente de habitação unifamiliar, admitindo -se, no entanto, atividades ligadas ao comércio e serviços, desde que compatíveis com o uso dominante e instaladas ou no 1 piso ou na totalidade do edifício.

ARTIGO 40º.
Regime de Edificabilidade

1. As regras aplicáveis nesta categoria são as seguintes:
 - a) O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2;
 - b) O índice máximo de ocupação do solo de 40% da área total da parcela;
 - c) Sem prejuízo do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, os afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 3 metros, exceto para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta.
2. Nestas áreas o alinhamento é definido pelo limite anterior da parcela (frente da parcela) através de muros, sebes, ou outras marcações que definam esse limite. Este limite deverá ser de acordo com o alinhamento dominante, medido da mesma forma, salvo nos casos em que a Câmara Municipal entenda necessário indicar um outro alinhamento.

Sub-Secção V.
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS - ÁREA EMPRESARIAL

ARTIGO 41º.
Identificação, caracterização e usos

Área específica de ocupação industrial, de armazenagem e serviços, sem prejuízo da possibilidade da possibilidade de instalação na mesma de equipamentos ou da admissão do uso de comércio, sendo que, nestes últimos casos, desde que se instalem em parcelas autónomas das instalações industriais e desde que desse facto não resultem as condições de incompatibilidade previstas no artigo 17.º do presente regulamento.

ARTIGO 42º.
Regime de edificabilidade

1. As regras aplicáveis nesta categoria são as seguintes:
 - a) O índice máximo de ocupação do solo é de 60% da área total da parcela;
 - b) A altura máxima da fachada é de 9 m, exceto nas situações devidamente justificadas por necessidades industriais ou tecnológicas;
 - c) O recuo mínimo é de 10 m;
 - d) Os afastamentos laterais mínimos de 6 m, exceto as situações de edifícios germinados ou construção em banda;
 - e) O afastamento tardoz mínimo é de 6 m.
 - f) No caso de construções em banda ou de edifícios geminados, o comprimento total da fachada não poderá ser superior a 50 metros.
 - g) Nesta categoria de Espaço deverão ser exigidas todas as infraestruturas coletivas e individuais habituais e respetivas ligações às redes públicas, bem como soluções eficazes ao nível da recolha e tratamento dos efluentes e resíduos sólidos.
 - h) Deverá garantir -se a integração e proteção paisagística do local através de um enquadramento arbóreo adequado, bem como a adequação às condições topográficas e morfológicas do terreno, no sentido de diminuir o impacto das construções no meio envolvente.
2. Nesta área é permitida a edificação destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela e com acesso único.

**Sub-Secção VI.
ESPAÇOS VERDES**

**ARTIGO 43º.
Identificação, Caracterização e Usos**

Caracteriza-se por ser uma área de continuidade com os espaços verdes como tal qualificados no Plano Diretor Municipal, que integrando REN, deverá ser objeto de qualificação, com o objetivo de se criarem condições atrativas para usos e funções relacionados com a cultura, desporto e lazer, consentâneas com a salvaguarda e conservação do património natural.

**ARTIGO 44º.
Regime de edificabilidade**

1. As intervenções deverão ser no sentido de qualificar estas áreas de acordo com o referido no artigo anterior.
2. Sem prejuízo do disposto no Regime jurídico da REN, admite-se a construção de equipamentos de apoio à utilização destas áreas nomeadamente espaços para a prática de atividades culturais, desportivas e lúdicas a céu aberto, balneários, unidade de restauração/esplanada, desde que cumpram os seguintes parâmetros:
 - a) Índice máximo de ocupação do solo de 20 % da área total da parcela;
 - b) Número máximo de pisos acima da cota de soleira de 2;
 - c) Seja dada especial atenção à qualidade dos projetos a elaborar nomeadamente quanto ao seu enquadramento quer relativamente à área verde em que se inserem, quer quanto ao tecido urbano envolvente.
3. Supletivamente e enquanto não forem feitos os arranjos dos espaços verdes é admitida a prática dos restantes usos, como o agrícola e o florestal.

**Sub-Secção VII.
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**

**ARTIGO 45º.
Identificação, caracterização e usos**

1. Os espaços de uso especial correspondem a áreas destinadas a equipamentos de utilização coletiva, essencialmente destinado a espaços de recreio.
2. Admite-se a instalação nestes espaços, como usos complementares, os de comércio e serviços.

ARTIGO 46º.
Regime de edificabilidade

1. O Índice máximo de ocupação do solo é de 40 % da área total da parcela, destinando -se a restante área do terreno para acessos, ajardinamento, estacionamento e parque de apoio às atividades nele instaladas.
2. Exigir-se -á uma correta integração urbanística e paisagística, quer quanto a volumes, quer quanto a materiais de acabamento e a cores.

SECÇÃO III.
SOLO URBANIZÁVEL

ARTIGO 47º.
Identificação, Caracterização e Usos

1. O solo urbanizável caracteriza-se pela sua vocação para uma ocupação com fins urbanos.
2. O Solo urbanizável contempla as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
3. Espaços de Atividades Económicas:
 - a) Área Empresarial;
 - b) Plataforma Logística;
4. Espaços Residenciais de Baixa Densidade.

SUBSECÇÃO I.
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS - ÁREA EMPRESARIAL

ARTIGO 48º.
Identificação, caracterização e usos

1. Está incluída nesta Categoria de Espaço a área delimitada na planta de zonamento designada por área empresarial.
2. A área empresarial corresponde a áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas.
3. A esta Categoria de Espaço aplica -se o disposto no artigo 17.º do presente Regulamento e ainda o disposto nos números 3 a 5 do artigo 50.º.

**ARTIGO 49º.
Regime de Edificabilidade**

As regras aplicáveis nesta categoria são as seguintes:

- a) O índice máximo de ocupação do solo é de 60% da área total da parcela;
- b) O índice máximo de utilização do solo é de 60% da área total da parcela;
- c) A altura máxima da fachada é de 9 m, exceto em situações devidamente justificadas por necessidades produtivas ou tecnológicas;
- d) O recuo mínimo de 10 m;
- e) Os afastamentos laterais mínimos de 10m, exceto para as situações de unidades geminadas ou em banda;
- f) O afastamento tardoz mínimo de 10 m.

**SUBSEÇÃO II.
ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS - PLATAFORMA LOGÍSTICA**

**ARTIGO 50º.
Caracterização e Usos**

1. A Plataforma Logística enquadra-se na categoria das plataformas transfronteiriças que tem como objetivo a dinamização da economia regional e a captação de fluxos e investimentos industriais advindo quer da Galiza quer do resto da Europa.
2. São áreas de potencial localização de empresas de logística, comércio especializado, unidades industriais, de armazenagem e de serviços, bem como usos complementares, designadamente conjuntos comerciais, equipamentos e estabelecimentos hoteleiros.
3. Nos espaços verdes a definir na plataforma logística proposta deve-se escolher espécies arbóreas e arbustivas autóctones variadas, bem adaptadas edafoclimaticamente ao local, e tendo como preferência as espécies preconizadas no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Minho.
4. Nas parcelas da Plataforma logística proposta junto às áreas com uso floresta deverá ser garantida a descontinuidade combustível de acordo com as regras definidas em PMDFCI.
5. Recomenda-se que a Plataforma logística proposta seja devidamente enquadrada por uma faixa de vegetação arbórea com dimensão adequada para integração paisagística da mesma e que promova a atenuação das emissões sonoras.

**ARTIGO 51º.
Regime de edificabilidade**

1. As regras aplicáveis nesta categoria são as seguintes:
 - a) O índice máximo de ocupação do solo é de 60% da área total da parcela;
 - b) O índice máximo de utilização do solo é de 60% da área total da parcela;
 - c) O índice máximo de impermeabilização do solo é de 75% da área total da parcela;
 - d) A altura máxima da fachada é de 12 m, exceto nas situações devidamente justificadas por necessidades industriais ou tecnológicas;
2. Nesta área é permitida a edificação destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela e com acesso único.
3. Qualquer intervenção a levar a efeito nesta categoria de espaço não enquadrada no regime de uso e edificabilidade previstos para a plataforma logística, terá também de cumprir os afastamentos e recuos estabelecidos no artigo 49º do presente Regulamento.

**SUBSEÇÃO III.
ESPAÇOS RESIDENCIAIS DE BAIXA DENSIDADE**

**ARTIGO 52º.
Caracterização e Usos**

Os espaços de Residenciais de Baixa Densidade correspondem a áreas de expansão de uso habitacional ou misto, devidamente identificadas na Planta de Zonamento.

**ARTIGO 53º.
Regime de edificabilidade**

A esta categoria de espaço aplica-se o definido para a subcategoria espaços residenciais de baixa densidade em solo urbanizado.

**TÍTULO V.
REDE VIÁRIA, ESTACIONAMENTO E PARAMETROS DE DIMENSIONAMENTO**

**CAPÍTULO I.
REDE VIÁRIA**

**ARTIGO 54º.
Identificação**

A rede rodoviária no PUAEV é constituída por:

- a) Rede Rodoviária Nacional, que integra a via incluída no Plano Rodoviário Nacional 2000, designadamente
 - i) Estradas Nacionais - EN13
- b) Estradas Municipais - EM509, EM511 e EM511-2
- c) Caminhos Municipais – CM1051 e CM1057
- d) Acessos locais a criar / qualificar.

ARTIGO 55º. Hierarquia funcional

O conjunto de vias que constituem a área limite do PUAEV distribui-se hierarquicamente, segundo o nível de serviço que conferem, da seguinte forma:

- a) Vias distribuidoras principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação com os municípios vizinhos, designadamente a EN13;
- b) Vias distribuidoras secundárias de nível 1, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas, designadamente a EM509, EM511 e EM511-2;
- c) Vias distribuidoras secundárias de nível 2, que estabelecem a acessibilidade aos diferentes lugares a partir das sedes de freguesia e da rede secundária, formando a rede de caminhos municipais, designadamente o CM1051 e CM1057.

ARTIGO 56º. Características

1. Sem prejuízo do disposto em Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação e de situações excecionais devidamente justificadas, nomeadamente por limitações resultantes da situação existente ou necessidade de preservação dos valores patrimoniais e ambientais, as vias distribuidoras principais devem adquirir as características físicas e operacionais constantes das normas técnicas elaboradas pela Estradas de Portugal referentes à rede complementar.
2. O desenho dos nós de ligação da rede viária propostos e identificados na Planta de Ordenamento são meramente indicativos, devendo os mesmos ser estudados de forma a garantir as melhores condições de segurança e fluidez, respeitando a escala local.

ARTIGO 57º. Espaços Canais

1. A rede rodoviária integra-se em espaços canais que têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção '*non aedificandi*' que a lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas nos números seguintes.
2. Para as vias distribuidoras principais secundárias o afastamento ao eixo da via é o seguinte:
 - a) 10 metros de afastamento ao eixo da via para construções, e nunca a menos de 5 metros da plataforma da estrada;
 - b) 5 metros de afastamento ao eixo da via, para a construção de muros e vedações;
 - c) Exceção do estabelecido nas alíneas anteriores as situações em que existam recuos definidos por edificações existentes em ambos os lados.
3. No solo urbanizado, quando não existam recuos definidos por edificações existentes em ambos os lados devem ser respeitados os parâmetros de dimensionamento mínimo de infraestruturas para operações de loteamento ou edifícios de impacto relevante, constantes do quadro II-Anexo I do presente regulamento.
4. Para o disposto dos números anteriores, considera-se eixo da via o eixo da secção transversal da estrada, quando esta tem dois sentidos, ou o limite da faixa de rodagem adjacente, quando esta tiver mais do que duas faixas de rodagem.
5. Qualquer intervenção na rede rodoviária nacional e estradas desclassificadas não transferidas para o património municipal deve ser objeto de estudo específico fundamentado e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir a legislação em vigor e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito.

CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO

ARTIGO 58º. Áreas para Espaços Verdes e de Utilização Coletiva, Infraestruturas e Equipamentos de Utilização Coletiva

1. Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacto relevante como tal definidas em regulamento municipal devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do Quadro 1 do Anexo I.

2. As infraestruturas deverão ser dimensionadas satisfazendo os parâmetros mínimos constantes do Quadro 2 do Anexo I.

**ARTIGO 59º.
Estacionamento**

A construção de novos edifícios, ampliações e alteração de usos, deverão disponibilizar lugares de estacionamento dentro da parcela em espaço coberto ou descoberto, cumprindo os parâmetros constantes do Anexo II.

**TÍTULO VI.
PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO**

**CAPÍTULO I.
EXECUÇÃO DO PLANO**

**ARTIGO 60º.
Sistemas de execução**

Os sistemas de execução a aplicar no desenvolvimento das operações urbanísticas, através de qualquer unidade de execução que vier a ser concretizada, são de compensação e/ou de cooperação, previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

**ARTIGO 61º.
Unidades de execução**

Para as áreas de intervenção prioritária, que o município define ao longo do tempo tendo em atenção o processo de desenvolvimento do território e as orientações do PUAEV, podem ser delimitadas, sempre que tal seja considerado útil, unidades de execução.

**CAPÍTULO II.
PEREQUAÇÃO COMPENSATÓRIA**

**ARTIGO 62º.
Mecanismos de Perequação**

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

TÍTULO VII. DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 63º.

Alteração do PDM de Valença

Na área de intervenção do PUAEV fica alterado o PDM de Valença publicado no Diário da República, 2ª série – N.º 117, de 18 de junho de 2010 nas normas que com ele forem incompatíveis.

ARTIGO 64º.

Norma Revogatória

É revogado o Plano de Pormenor da Zona Industrial e de Armazenagem de Gandra, publicado no Diário da República através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 15/2004, de 1 de março.

ARTIGO 65º.

Entrada em Vigor

O Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação em Diário da República.

ANEXO I – PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO

Quadro 1. Parâmetros de dimensionamento mínimos de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c. hab.	35 m ² /120 m ² a. c. hab.
Comércio e Serviços	28 m ² /100 m ² a. c.	25 m ² /100 m ² a. c.
Indústria, armazenagem e logística	23 m ² /100 m ² a. c.	10m ² /100 m ² a. C.

Quadro 2. Parâmetros de dimensionamento mínimo de Infraestruturas - Arruamentos.

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Habitação a. c. hab. > 80 % a. c.	Perfil Tipo >= 9,,7m Faixa de Rodagem = 6,5m Passeios = 1,6m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1m) (x 2)] (opcional).
Habitação (se a. c. hab. < 80 %), comércio e ou serviços	Perfil Tipo >=16,0m Faixa de Rodagem = 6,5m Passeios = 2,25m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) (x 2)] (opcional).
Indústria, armazenagem e logística	Perfil Tipo >= 15,7m Faixa de Rodagem = 7,5 m Passeios = 1,6 m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeiras para árvores = [(1 m) (x 2)] (opcional).

ANEXO II – PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO

Quadro 3. Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. <250m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. >= 250m ² O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Habitação coletiva	1,lugar/fogo com a. c. < 120m ² ; 2 lugares/fogo com a . c. >=120m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Comércio/Serviços	1 lugar/50m ² com a. c. < 2000m ² ; 1 lugar/25m ² com a. c. >= 2000m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
Indústria/armazéns / oficinas e logística	Ligeiros: 1 lugar/250 m ² de a. c.; Pesados: 1 lugar/500 m ² de a. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público; Deverá ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém.
Empreendimentos turísticos	1 lugar/ 2 quartos no interior da parcela acrescido de 1 lugar/50 quartos para veículos pesados de passageiros. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais	Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela. Para as salas de espetáculo, de eventos com a.c.> 150m ² , e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/ 15 m ² de a.c., para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/ 500m ² para veículos pesados de passageiros. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.