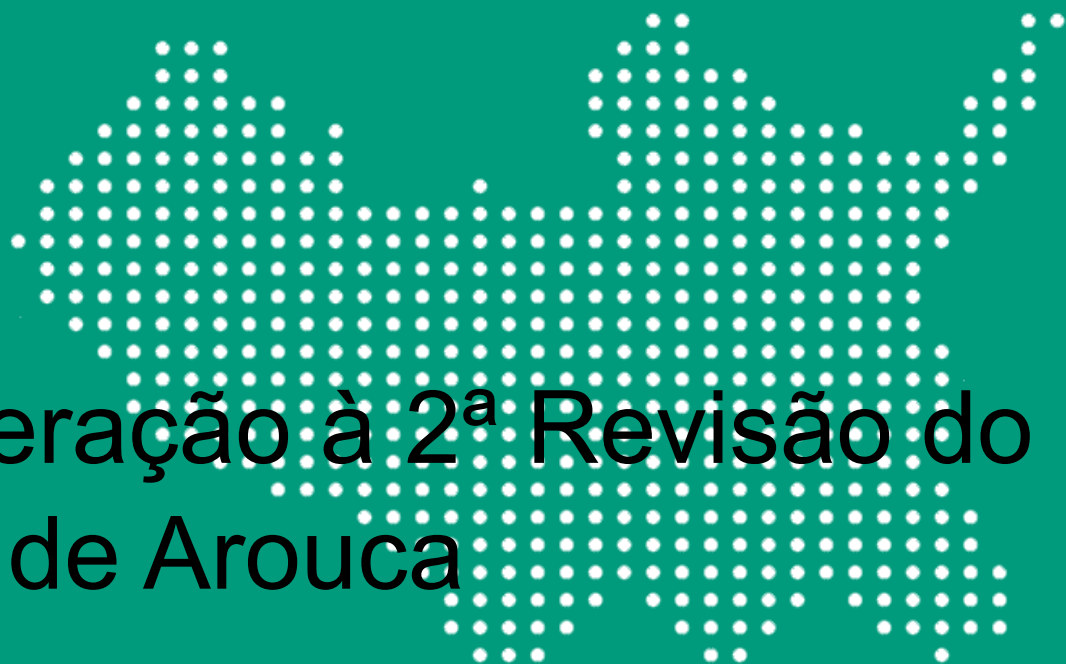




1ª Alteração à 2ª Revisão do PDM de Arouca

Relatório justificativo

Ficha Técnica

Chefe da Divisão de Planeamento e Ordenamento do Território

Adélia Almeida

Equipa técnica

Clara Santos

Graça Vidal

Assessoria externa

Alberto Manuel Miranda

Índice

1. Introdução.....	4
2. Enquadramento Legal	4
3. Conferência procedimental e reuniões de concertação	5
4. Proposta	8
5. Conclusão	28
6. Anexos.....	29

1. INTRODUÇÃO

O procedimento de alteração preconizado visa, primordialmente, responder à necessidade de o Município acautelar a alteração das condições existentes que comprometam ou tornem mais onerosa a futura execução do último trecho da Via Estruturante Arouca-Feira, garantindo a liberdade de planeamento, face à Declaração n.º82/2025/2 de 30.04 – caducidade da zona de servidão *non aedificandi* da Ligação Feira (nó da A1)/IC2/Mansores.

Aproveita-se o procedimento da 1ª alteração ao PDMA, de modo a evitar outros procedimentos simultâneos, em processos separados, que tornam mais oneroso e complexo o processo, para proceder à realização de outras alterações decorrentes da entrada em vigor de novas leis e regulamentos, bem como de correções materiais.

O presente documento consubstancia o relatório de ponderação à Conferência Procedimental da 1ª alteração à 2ª Revisão do PDM de Arouca. Neste documento, será apresentada a ponderação às questões enunciadas pelas entidades, decorrente dos pareceres apresentados, bem como a proposta final, decorrente desses pareceres.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

A 2ª Revisão ao PDM de Arouca foi aprovado por publicação no Diário da República pelo Aviso n.º 6408/2025/2 de 10 de março, tendo já ocorrido um procedimento subsequente, tal como consta do quadro seguinte:

Data	Procedimento	Diploma Legal
10/03/2025	Segunda Revisão do Plano Diretor Municipal de Arouca	Aviso n.º 6408/2025/2
23/06/2025	1ª correção material à 2ª revisão do PDM de Arouca	Aviso n.º 15432/20225/2

Em reunião de Câmara de 02.12.2025, a Câmara deliberou abrir o procedimento para elaborar a 1ª alteração à 2ª revisão do PDM de Arouca (PDMA), tendo por base o relatório de oportunidade e os termos de referência patentes no documento anexo à informação dos serviços técnicos presente na referida reunião.

Na sequência da deliberação, foi promovido o período de participação preventiva, que decorreu entre os dias 6 e 26 de janeiro de 2026, nos termos legalmente aplicáveis.

Posteriormente, em 19 de fevereiro de 2026, a proposta de alteração do PDMA foi formalmente submetida à apreciação da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte (CCDR-N), através da Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), tendo a respetiva conferência procedimental decorrido em 7 de abril de 2026.

3. CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL E REUNIÕES DE CONCERTAÇÃO

Tal como referido, a Conferência procedimental, que decorreu no dia 07/04/2026, foi agendada pela CCDRN, tendo sido convocadas as seguintes entidades:

- Associação Portuguesa do Ambiente (APA)
- Centro de Coordenação e Desenvolvimento da Região Norte (CCDRN)
- Direção Geral do Território (DGT)
- Instituto de Conservação da Natureza e Florestas (ICNF)
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IRHU)
- Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMT)
- Infraestrutura de Portugal (IP)
- Património Cultural (PC).

Na sequência da conferência procedimental e dos pareceres emitidos pelas entidades representadas (Anexo I), foi identificada a necessidade de promover reuniões de concertação, com aquelas que se pronunciaram com algumas condições, designadamente o Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas (ICNF) e o Instituto da Mobilidade e dos Transportes (IMT), com vista à ponderação e compatibilização das questões suscitadas no âmbito do procedimento.

Segue abaixo um breve resumo da ponderação e articulação do município com as referidas entidades.

APA

Na proposta inicialmente remetida na Plataforma Colaborativa de Gestão Territorial (PCGT), o município propunha a alteração da redação da alínea c) do n.º 4 do artigo 8º do Regulamento do PDM, com a alteração da “uma faixa de proteção mínima de 25 metros (..)”, para 10 metros.

Contudo, em sede de reunião técnica de trabalho entre o Município, a APA e a CCDRN, foi transmitido pela APA, que não seria acolhida essa proposta, mas apresentada uma redação alternativa, que foi apresentada em sede da Conferência Procedimental. Essa proposta, consubstancia-se na introdução de uma nova alínea d), com a seguinte redação “Excecionalmente, pode ser admitida a impermeabilização parcial entre os 10 e os 25 metros em redor da linha de água, desde que em sede de controlo prévio fique demonstrado, de forma cumulativa, que não existem alternativas de implantação tecnicamente viáveis sem comprometer o interesse público associado, que a capacidade de infiltração do solo não fica significativamente comprometida e que o escoamento superficial gerado não agrava o risco de inundação.”

CCDRN

De uma forma geral todas as questões da CCDRN foram acolhidas, tendo havido apenas a necessidade de solicitar esclarecimento adicional a questão relacionada com a alínea b) do n.º 2 do artigo 39º, relativa aos empreendimentos turísticos, questão essa que foi respondida por parte da CCDRN, através de email de 30.06.2026.

DGT

Outra ação necessária foi proceder ao ato de renovação da homologação da cartografia base 1:10000, de modo a dar cumprimento ao estipulado no parecer da DGT, que havia sido de sentido desfavorável.

O prazo da homologação da cartografia base 1:10000 tinha já ultrapassado os 5 anos definidos por lei, para a utilização da mesma em novos procedimentos. Por essa razão, foi definido que seria necessário proceder à renovação do ato de homologação, apenas de duas cartas, onde incide a única alteração que obriga ao cumprimento deste ponto, tal como foi esclarecido entre a DGT, a CCDRN e o Município.

Esta opção apenas é possível, dado tratar-se de uma área que não sofreu alterações significativas no decorrer dos últimos anos, visto corresponder maioritariamente a zona florestal, correspondente

à área destinada ao plano de alinhamento da Variante à EN326 – ligação A32/IC2 – Santa Maria da Feira/Arouca; troço Escariz/Mansores.

Porém, no momento de submissão do processo de renovação da cartografia base, para as cartas 144-4 e 154-2, surgiu outra questão relacionada com as especificações técnicas. Através do Aviso n.º 11918/2019 de 24 de julho (Anexo II) foram aprovadas outras normas técnicas aplicáveis à cartografia topográfica vetorial, diferentes das que estavam em vigor aquando da elaboração da cartografia base 1:10000 de Arouca.

Esta questão foi ultrapassada com a publicação do Despacho n.º 5705/2026 de 4 de maio, onde a DGT refere que: “ Considerando que se encontra em curso, sob responsabilidade da DGT, a produção de uma cobertura de cartografia topográfica vetorial oficial atualizada (...), “Até à disponibilização da cartografia atualizada a renovação do ato de homologação da cartografia utilizada nos programas e planos territoriais, nos termos previstos no n.º 6 do artigo 15.º-A do Decreto-Lei n.º 193/95, de 28 de julho, na sua versão atualizada, pode ser suportada pela aplicação das normas e especificações técnicas utilizadas na sua produção, circunscrevendo-se os efeitos do ato à área geográfica estritamente necessária.”

Assim, pelo ofício S-DGT/2026/1415 de 28.05.2026, foi aprovada a renovação da homologação da Cartografia Topográfica 1:10 000 do município de Arouca (processo n.º 566), para duas folhas – processo n. 5512.

ICNF

Relativamente ao assunto identificado pelo ICNF, relacionado com a necessidade de adaptar as normas que foram publicadas em relação às Zonas Especiais de Conservação da Rede Natura. Resultou da reunião conjunta que “a identificação das três ZEC e o respetivo estabelecimento de um regime de usos do solo poderá não integrar o procedimento de Alteração ao PDMARC em curso, desde que integre um procedimento paralelo de Alteração por Adaptação (...)”, tal como sempre defendeu o Município. O referido procedimento já se encontra em curso, tendo sido aprovada a sua abertura na Reunião de Câmara de 07.07.2026.

IMT

Resultante das referidas reuniões de concertação, ficou acordado com o IMT, que a questão identificada no parecer seria tratada noutro procedimento, visto que, tendo o município obtido parecer favorável das IP no âmbito do acompanhamento do PDM e também nesta 1ª alteração, a questão deverá ser analisada posteriormente com ambas as entidades.

Património Cultural

Relativamente às notas identificadas pelo Património Cultural, tendo esta entidade estado representada no acompanhamento da revisão do PDM, emitido parecer favorável e estando todas as questões em conformidade com os pareceres emitidos por aquela entidade, entende-se que, neste procedimento não há lugar à inclusão das alterações identificadas, até porque extravasam o âmbito que esteve na base da abertura do atual procedimento.

4. PROPOSTA

A 1ª proposta de alteração à 2ª revisão do PDMA, contempla alterações ao Regulamento (identificadas a cor azul) e planta de ordenamento e de condicionantes, como segue:

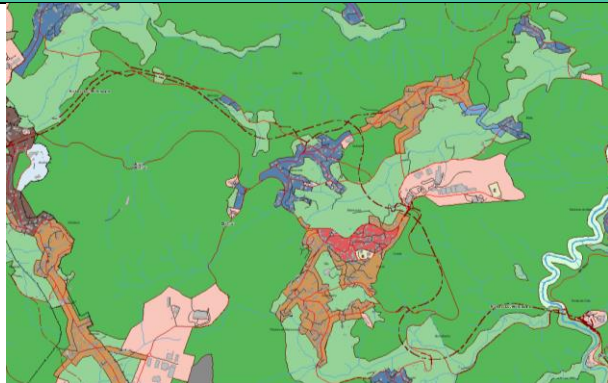
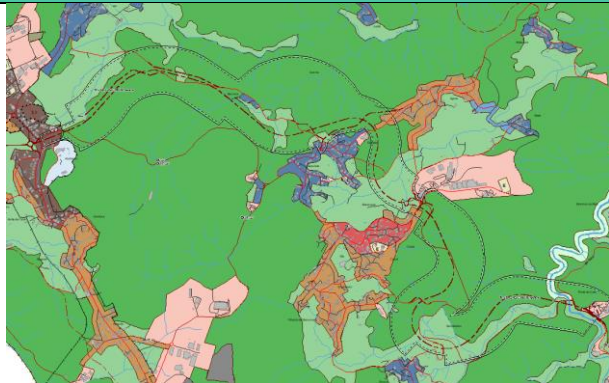
4.1. Assegurar a reserva de espaço-canal correspondente à solução de traçado aprovada para a via de Ligação Feira (nó da A1)/IC2/Mansores

Planta de Ordenamento – Folhas 6 e 10

Pretende-se estabelecer uma faixa de proteção que garanta a viabilização futura da via, designadamente porque está em causa uma pretensão muito concreta, a qual já possui projeto de execução aprovado.

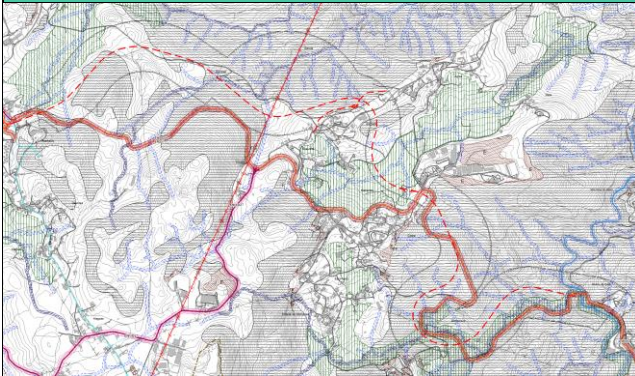
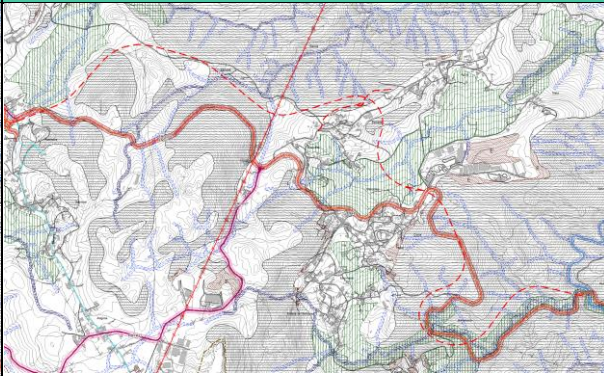
A faixa de reserva a criar será a mesma que foi definida pela Declaração (extrato) n.º 20/2013, de 4 de fevereiro, publicada no Diário da República n.º 24/2013, Série II, que aprova o plano de alinhamentos, onde é estabelecida uma redução das zonas de servidão *non aedificandi* para as áreas compreendidas entre o quilómetro 0 + 000 e o quilómetro 3 + 350, que caducou, com a publicação da Declaração n.º 82/2025/2 de 30 de abril.

De salientar que a referida faixa de reserva é a que consta da carta de condicionantes I do PDM de Arouca (Aviso n.º 6408/2025/2 de 10 de março), que será também objeto da presente alteração.

Situação atual – Carta de Ordenamento I	Situação proposta – Carta de Ordenamento I
	

Planta de Condicionantes – Folhas 6 e 10

Alterar a Carta de Condicionantes I, retirando a zona com servidão Non Aedificandi referente à EN326-Feira (A32/IC2) / Mansores Trecho 2 – Escariz/Mansores - Prevista – na sequência da publicação da Declaração n.º 82/2025/2 de 30 de abril.

Situação atual – Carta de Condicionantes I	Situação proposta – Carta de Condicionantes I
	

Regulamento

Alterar o Art.º 12º do Regulamento com a introdução do nível 1 – Rede Estruturante, na:
- Subalínea i), **alínea a)** do n.º 1 do Art. 12º, onde se deverá ler: “Nível 1 – Rede Estruturante – faixa de reserva definida na carta de Ordenamento I”;

- Subalínea i), alínea b) do n.º 1 do Art. 12º, onde se deverá ler: “Nível 1 – Rede Estruturante – 50m para cada lado do eixo da estrada”.	
Regulamento - Artigo 12º - atual	Regulamento - Artigo 12º - proposto
a) Até à aprovação do projeto de execução: i) Vias previstas Nível 2 – Rede de distribuição principal – 50 m para cada lado do eixo da estrada; Nível 3 – Rede de distribuição secundária – 25 m para cada lado do eixo da estrada; ii) Vias a retificar Nível 3 – Rede de distribuição secundária – 10 m para cada lado do eixo da estrada; b) Desde a aprovação do projeto de execução até à conclusão da obra: i) Vias previstas Nível 2 – Rede de distribuição principal – 20 m para cada lado do eixo da estrada; Nível 3 – Rede de distribuição secundária – 10 m para cada lado do eixo da estrada.	a) Até à aprovação do projeto de execução: i) Vias previstas Nível 1 – Rede Estruturante – faixa de reserva definida na carta de Ordenamento I; Nível 2 – Rede de distribuição principal – 50 m para cada lado do eixo da estrada; Nível 3 – Rede de distribuição secundária – 25 m para cada lado do eixo da estrada; ii) Vias a retificar Nível 3 – Rede de distribuição secundária – 10 m para cada lado do eixo da estrada; b) Desde a aprovação do projeto de execução até à conclusão da obra: i) Vias previstas Nível 1 – Rede Estruturante – 50m para cada lado do eixo da via; Nível 2 – Rede de distribuição principal – 20 m para cada lado do eixo da estrada; Nível 3 – Rede de distribuição secundária – 10 m para cada lado do eixo da estrada.

4.2. Conformação das normas regulamentares de modo a viabilizar a afetação de áreas para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível

Regulamento

Os artigos 4.º, 47º, 73.º e 74.º do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Arouca – 2.ª revisão, passam a ter a seguinte redação:

Regulamento - Artigo 4º - atual	Regulamento - Artigo 4º - proposto
Artigo 4.º Definições Para efeitos do presente plano são adotadas as definições que constam da legislação em vigor, nomeadamente as expressas na legislação que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, e ainda as seguintes: a)..... b) Áreas para dotações coletivas de carácter local: conjunto das parcelas que, nas soluções urbanísticas a adotar nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, sejam destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva, a infraestruturas viárias – arruamentos, vias cicláveis ou pedonais, estacionamento público e espaços de circulação em geral – e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, abrangendo quer as parcelas a ceder gratuitamente ao município, quer as parcelas de natureza privada que fiquem afetas àqueles fins. c)..... d)..... e).....	Artigo 4.º Definições Para efeitos do presente plano são adotadas as definições que constam da legislação em vigor, nomeadamente as expressas na legislação que fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo, e ainda as seguintes: a)..... b) Áreas para dotações coletivas de carácter local: conjunto das parcelas que, nas soluções urbanísticas a adotar nas operações de loteamento e nas operações urbanísticas definidas em regulamento municipal como de impacte relevante ou de impacte semelhante a uma operação de loteamento, sejam destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, a infraestruturas viárias - arruamentos, vias cicláveis ou pedonais, estacionamento público e espaços de circulação em geral - e a outras infraestruturas exigidas pela carga urbanística que a operação vai gerar, abrangendo quer as parcelas a ceder gratuitamente ao município, quer as parcelas de natureza privada que fiquem afetas àqueles fins. c)..... d).....

f).....	e).....
g).....	f).....
h).....	g).....
i).....	h).....
	i).....
Regulamento - Artigo 47º - atual	Regulamento - Artigo 47º - proposto
Artigo 47.º Regime de edificabilidade 1 – 2 – 3 – Nos espaços centrais C1 admite-se a introdução do terceiro piso acima da cota de soleira, desde que, enquadrado em intervenções urbanísticas de conjunto que abranjam uma área não inferior a 4.000 e das quais resulte a criação de novos espaços públicos (praças ou largos) com uma área mínima de 400 m². 4 – 5 –	Artigo 47.º Regime de edificabilidade 1 – 2 – 3 – Nos espaços centrais C1 admite-se a introdução do terceiro piso acima da cota de soleira, desde que, enquadrado em operações urbanísticas de conjunto que abranjam uma área não inferior a 4.000 e das quais resulte a criação de novos espaços públicos (praças ou largos) com uma área mínima de 400 m2. 4 – 5 –
Regulamento - Artigo 58º - atual	Regulamento - Artigo 58º - proposto
Artigo 58.º Planos de Urbanização e planos de pormenor 1 – 2 – 3 – Em sede de planos de urbanização ou de planos de pormenor, incluindo os referidos no número 1 e os que eventualmente venham a ter por objeto as UOPG identificadas no artigo seguinte, pode ser estabelecida disciplina própria, diferente da constante do presente plano, no que respeita a: a)	Artigo 58.º Planos de Urbanização e planos de pormenor 1 – 2 – 3 – Em sede de planos de urbanização ou de planos de pormenor, incluindo os referidos no número 1 e os que eventualmente venham a ter por objeto as UOPG identificadas no artigo seguinte, pode ser estabelecida disciplina própria, diferente da constante do presente plano, no que respeita a: a)

b) c) Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos, e respetivas condições de cedência; d) e) f) g) 4 – 5 –	b) c) Parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos/ habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível , e respetivas condições de cedência; d) e) f) g) 4 – 5 –
Regulamento - Artigo 71º - atual	Regulamento - Artigo 71º - proposto
Artigo 71.º Avaliação do solo 1 – 2 – 3 – Nas áreas abrangidas por UOPG, a quota da eventual participação dos proprietários do solo nas intervenções urbanísticas da sua concretização, é definida pelo valor do solo resultante da avaliação do mesmo como solo rústico, devendo ser também este o valor a ter conta em sede da execução do Plano que recorra ao sistema de imposição administrativa e em sede de procedimento de expropriação por utilidade pública com vista à execução do Plano.	Artigo 71.º Avaliação do solo 1 – 2 – 3 – Nas áreas abrangidas por UOPG, a quota da eventual participação dos proprietários do solo nas operações urbanísticas da sua concretização, é definida pelo valor do solo resultante da avaliação do mesmo como solo rústico, devendo ser também este o valor a ter conta em sede da execução do Plano que recorra ao sistema de imposição administrativa e em sede de procedimento de expropriação por utilidade pública com vista à execução do Plano.
Regulamento - Artigo 73º - atual	Regulamento - Artigo 73º - proposto
Artigo 73.º Áreas para dotações coletivas	Artigo 73.º Áreas para dotações coletivas

1 – O valor padrão da dimensão global do conjunto das parcelas, públicas e privadas, a destinar a dotações coletivas de carácter local é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros: a) A área global do conjunto das parcelas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva não pode ser inferior a: i) 0,55 m²/m² de área de construção do edifício de habitação, comércio ou serviços; ii) 0,35 m²/m² de área de construção do edifício de indústria ou armazéns; b) A área total a destinar a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento público e a outras infraestruturas exigidas pela operação é a que resultar da solução do desenho urbano no cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis. 2 – Quando se tratar de ampliação de edifícios preexistentes ou de intervenções onde existam edifícios a manter, os parâmetros estabelecidos no número anterior aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção.	1 – O valor padrão da dimensão global do conjunto das parcelas, públicas e privadas, a destinar a dotações coletivas de carácter local é a que resulta da aplicação dos seguintes parâmetros: a) A área global do conjunto das parcelas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva e, nos casos aplicáveis em conformidade com o disposto no número 3, a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, não pode ser inferior a: i) 0,55 m²/m² de área de construção do edifício de habitação, comércio ou serviços; ii) 0,35 m²/m² de área de construção do edifício de indústria ou armazéns; b) A área total a destinar a arruamentos viários e pedonais, a estacionamento público e a outras infraestruturas exigidas pela operação é a que resultar da solução do desenho urbano no cumprimento de todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis. 2 – Quando se tratar de ampliação de edifícios preexistentes ou de intervenções onde existam edifícios a manter, os parâmetros estabelecidos no número anterior aplicam-se unicamente ao acréscimo efetivo de edificabilidade resultante da intervenção. 3 — Enquanto parte integrante das áreas para dotações coletivas de carácter local a que se refere o presente artigo, só podem ser constituídas parcelas destinadas a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível no âmbito de operações urbanísticas localizadas nas categorias de solo urbano de espaços centrais,
--	--

	espaços habitacionais ou espaços urbanos de baixa densidade. 4 — A edificabilidade das parcelas referidas no número anterior rege-se pelos parâmetros urbanísticos da categoria de solo urbano – espaços centrais, espaços habitacionais ou espaços urbanos e baixa densidade – em que se insere a operação urbanística que deu origem à constituição das mesmas.
Regulamento - Artigo 74º - atual	Regulamento - Artigo 74º - proposto
1 – A localização, dimensão, configuração e utilização a conferir às áreas destinadas a espaços verdes, equipamentos e espaços de circulação que devem integrar o domínio municipal, que no seu conjunto constituem a área de cedência efetiva, são concertadas com a Câmara Municipal no âmbito dos procedimentos de controlo prévio, tendo em vista a salvaguarda do interesse público à luz das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística, devendo as parcelas integrantes das referidas áreas que não sejam espaços de circulação: a) b) 2 – 3 – A área de cedência efetiva só pode ser inferior ao referido valor padrão nos casos que a Câmara Municipal expressamente considere que tal área é suficiente para garantir a salvaguarda do interesse público, por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações do contexto territorial envolvente:	1 – A localização, dimensão, configuração e utilização a conferir às áreas destinadas a espaços verdes, e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva, a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, quando aplicável nos termos do disposto no número 3 do artigo anterior, e a espaços de circulação que devem integrar o domínio municipal, que no seu conjunto constituem a área de cedência efetiva, são concertadas com a Câmara Municipal no âmbito dos procedimentos de controlo prévio, tendo em vista a salvaguarda do interesse público à luz das efetivas necessidades da zona onde se insere a operação urbanística, devendo as parcelas integrantes das referidas áreas que não sejam espaços de circulação: a) b) c) No que respeita a área ou áreas a destinar a equipamentos de utilização coletiva e/ou a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível: de acordo com o que

a) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos de caráter público, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas de domínio público destinadas aqueles fins já existentes nas proximidades da área objeto da operação urbanística; b) c) 4 – É devida compensação ao município no caso de viabilização de operação urbanística de qualquer dos tipos referidos no n.º 1 do artigo 72.º em que se verifique que a área total do conjunto das parcelas, públicas e privadas, a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva é inferior ao valor padrão que resulta da aplicação do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior. 5 – 6 – 7 – 8 – Nas áreas que vierem a ser disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas viárias compreende, nos termos que neles forem estabelecidos, as seguintes componentes: a) As cedências gerais destinadas a equipamento,	forem as orientações estabelecidas pela Câmara Municipal, ser diferenciadamente identificadas e delimitadas conforme sejam: i) Destinadas especificamente a equipamentos de utilização coletiva; e/ou ii) Destinadas especificamente a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível; e/ou iii) Destinadas indistintamente a equipamentos de utilização coletiva ou a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível. 2 – 3 – A área de cedência efetiva só pode ser inferior ao referido valor padrão nos casos que a Câmara Municipal expressamente considere que tal área é suficiente para garantir a salvaguarda do interesse público, por se estar em presença de uma ou mais das seguintes situações do contexto territorial envolvente: a) Desnecessidade parcial ou total de áreas destinadas a espaços verdes, a espaços de utilização coletiva ou a equipamentos de caráter público, nomeadamente por as respetivas funções poderem ser asseguradas por áreas do domínio municipal destinadas aqueles fins já existentes nas proximidades da área objeto da operação urbanística, ou desnecessidade parcial ou total de áreas a destinar a habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, por não estarem identificadas carências habitacionais que o justifiquem;
--	---

espaços verdes, e espaços de utilização coletiva que como tal forem expressamente delimitadas nas respetivas plantas de zonamento ou de implantação; b) As cedências locais destinadas a servir diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.	b) c) 4 – É devida compensação ao município no caso de viabilização de operação urbanística de qualquer dos tipos referidos no número 1 do artigo 72º em que se verifique que a área total do conjunto das parcelas, públicas e privadas, a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível é inferior ao valor padrão que resulta da aplicação do disposto na alínea a) do número 1 do artigo anterior. 5 – 6 – 7 – 8 – Nas áreas que vierem a ser disciplinadas por planos de urbanização ou de pormenor, a cedência para o domínio municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, a equipamentos de utilização coletiva/habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, e a infraestruturas viárias compreende, nos termos que neles forem estabelecidos, as seguintes componentes: a) As cedências gerais destinadas àquelas finalidades que como tal forem expressamente delimitadas nas respetivas plantas de zonamento ou de implantação; b) As cedências locais destinadas a servir
--	---

	diretamente cada operação urbanística , de acordo com o resultante do respetivo desenho urbano.
--	---

4.3. Adaptação de peças desenhadas e regulamento em virtude:

- 4.3.1. a publicação do Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da Área Metropolitana do Porto pelo Aviso n.º 26963/2025/2 de 27/10.**

Planta de Condicionantes II											
Inserir na planta de condicionantes II do PDM as APPS delimitadas e que foram publicadas no referido Programa Sub-regional.											
Legenda publicada											
LEGENDA: <table> <tr> <th>Redes de Defesa</th><th>Rede de Pontos de Água</th><th>Perigosidade de Incêndio Rural</th><th>Base Cartográfica</th></tr> <tr> <td> - Rede Primária de faixas de gestão de combustível - Rede Secundária de faixas de gestão de combustível - Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível - Rede Nacional de Postos de Vigia </td><td> - Áéreos - Mistos - Terrestres </td><td> - Classes Alta e Muito Alta </td><td> - Edificação - Hidrografia - Rede Viária - Base Planimétrica - Curva de Nivel Mestra - Curva de Nivel Secundária - Limite de Concelho - Limite de Concelho (CAOP 2023) </td></tr> </table>				Redes de Defesa	Rede de Pontos de Água	Perigosidade de Incêndio Rural	Base Cartográfica	- Rede Primária de faixas de gestão de combustível - Rede Secundária de faixas de gestão de combustível - Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível - Rede Nacional de Postos de Vigia	- Áéreos - Mistos - Terrestres	Classes Alta e Muito Alta	- Edificação - Hidrografia - Rede Viária - Base Planimétrica - Curva de Nivel Mestra - Curva de Nivel Secundária - Limite de Concelho - Limite de Concelho (CAOP 2023)
Redes de Defesa	Rede de Pontos de Água	Perigosidade de Incêndio Rural	Base Cartográfica								
- Rede Primária de faixas de gestão de combustível - Rede Secundária de faixas de gestão de combustível - Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível - Rede Nacional de Postos de Vigia	- Áéreos - Mistos - Terrestres	Classes Alta e Muito Alta	- Edificação - Hidrografia - Rede Viária - Base Planimétrica - Curva de Nivel Mestra - Curva de Nivel Secundária - Limite de Concelho - Limite de Concelho (CAOP 2023)								
Legenda proposta											
LEGENDA: <table> <tr> <th>Redes de Defesa</th><th>Rede de Pontos de Água</th><th>Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança - APPS</th><th>Base Cartográfica</th></tr> <tr> <td> - Rede Primária de faixas de gestão de combustível - Rede Secundária de faixas de gestão de combustível - Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível - Rede Nacional de Postos de Vigia </td><td> - Áéreos - Mistos </td><td> - Tipologia: - Tipo - A - Tipo - B* - Tipo - C - Tipo - D *Tipologia sem representação no município. </td><td> - Edificação - Hidrografia - Rede Viária - Base Planimétrica - Curva de Nivel Mestra - Curva de Nivel Secundária - Limite de Concelho - Limite de Concelho (CAOP2023) </td></tr> </table>				Redes de Defesa	Rede de Pontos de Água	Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança - APPS	Base Cartográfica	- Rede Primária de faixas de gestão de combustível - Rede Secundária de faixas de gestão de combustível - Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível - Rede Nacional de Postos de Vigia	- Áéreos - Mistos	- Tipologia: - Tipo - A - Tipo - B* - Tipo - C - Tipo - D *Tipologia sem representação no município.	- Edificação - Hidrografia - Rede Viária - Base Planimétrica - Curva de Nivel Mestra - Curva de Nivel Secundária - Limite de Concelho - Limite de Concelho (CAOP2023)
Redes de Defesa	Rede de Pontos de Água	Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança - APPS	Base Cartográfica								
- Rede Primária de faixas de gestão de combustível - Rede Secundária de faixas de gestão de combustível - Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível - Rede Nacional de Postos de Vigia	- Áéreos - Mistos	- Tipologia: - Tipo - A - Tipo - B* - Tipo - C - Tipo - D *Tipologia sem representação no município.	- Edificação - Hidrografia - Rede Viária - Base Planimétrica - Curva de Nivel Mestra - Curva de Nivel Secundária - Limite de Concelho - Limite de Concelho (CAOP2023)								

Regulamento
Situação 1

Atualizar o regulamento em conformidade com a publicação do Programa Sub-Regional de Ação de Gestão Integrada de Fogos Rurais da AMP, no que respeita à identificação e regime das servidões administrativas e restrições de utilidade pública.	
Regulamento - Artigo 5º - atual	Regulamento - Artigo 5º - proposto
1 - (...) c)..... i)..... ii)..... iii)..... iv) Áreas de perigosidade de incêndio rural das classes alta e muito alta; v)..... vi)..... vii) Rede primária de faixas de gestão de combustíveis. d)..... (...)	1 - (...) c)..... i)..... ii)..... iii)..... iv) Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança (APPS); v)..... vi)..... vii)..... viii) Rede secundária de faixas de gestão de combustível; ix) Áreas estratégicas de mosaicos de gestão de combustível. d)..... (...)
Regulamento - Artigo 6º - atual	Regulamento - Artigo 6º - proposto
Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, as operações urbanísticas a realizar em áreas afetadas a qualquer das categorias e subcategorias de solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, quando admissíveis nos	Sem prejuízo das restrições estabelecidas por outros regimes jurídicos eventualmente aplicáveis, as operações urbanísticas a realizar em áreas afetadas a qualquer das categorias e subcategorias de solo rústico, com exceção dos aglomerados rurais, quando admissíveis nos

termos do presente plano e das demais normas legais e regulamentares, têm de respeitar os seguintes condicionamentos relativos à segurança e defesa contra incêndios rurais: a) Em polígonos de solo inseridos nas áreas classificadas como de perigosidade alta ou muito alta delimitadas na planta de condicionantes, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação, salvo nas situações e condições previstas nas disposições legais constantes do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais aplicáveis ao caso; b) c)	termos do presente plano e das demais normas legais e regulamentares, têm de respeitar os seguintes condicionamentos relativos à segurança e defesa contra incêndios rurais: a) Em polígonos de solo inseridos nas áreas classificadas como Áreas Prioritárias de Prevenção e Segurança nas tipologias A, B, C e D, delimitadas na planta de condicionantes, são interditos os usos e as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento e obras de edificação, salvo nas situações e condições previstas nas disposições legais constantes do Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais aplicáveis ao caso; b) c)
---	---

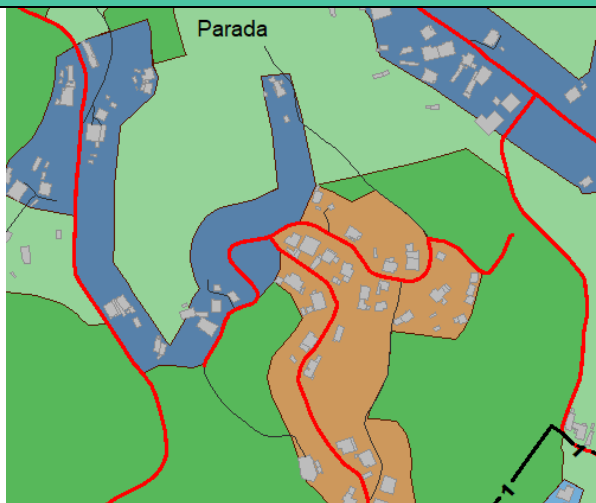
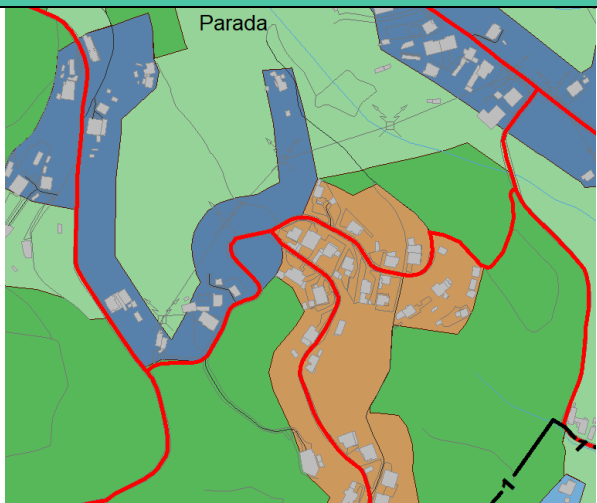
4.3.2. Da necessidade de atualizar pequenos ajustes à REN decorrente da publicação da Carta da REN, publicada através do Aviso n.º 14857/2025/2, de 13 de junho

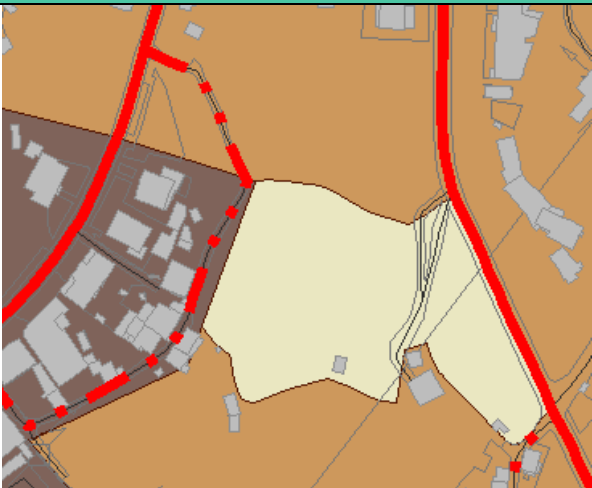
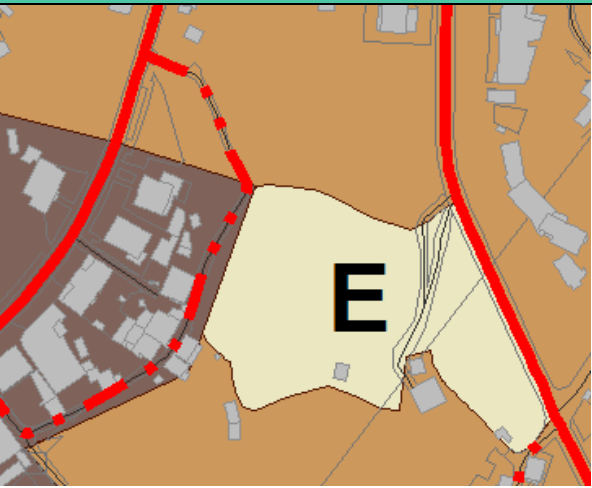
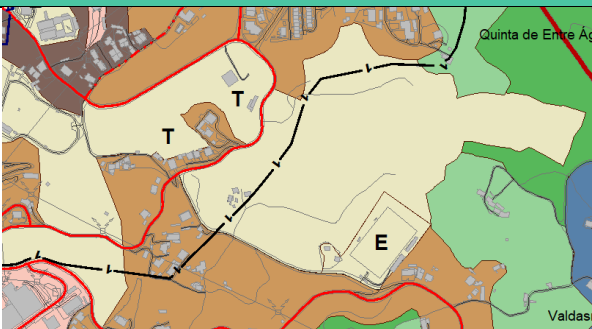
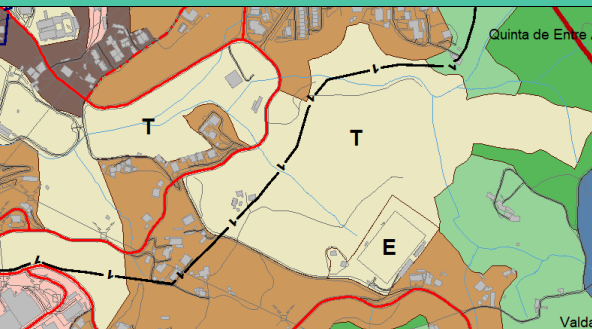
Planta de Condicionantes I
Atualizar a carta de Condicionantes I, decorrente da publicação da Carta da REN, publicada através do pelo Aviso n.º 14857/2025/2, de 13 de junho.

Planta de Ordenamento II
Atualizar a carta de Ordenamento II, de modo a integrar os pequenos ajustes aos acertos do tipo E, de acordo com o publicado pelo Aviso n.º 14857/2025/2, de 13 de junho.

Proposta de alteração ao Regulamento	
Propor alterar a distância de 25 para 10m alínea c) do n.º 4 do artigo 8º.	
Regulamento - Artigo 8º - atual	Regulamento - Artigo 8º - proposto pela APA
(...) 4 – Por determinação da entidade de tutela sobre o ambiente, nas UOPG com exclusões da REN do tipo E na tipologia Áreas Estratégicas de infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), aplicam-se as seguintes normas às áreas excluídas da REN: a)..... b)..... c) Sempre que exista uma linha de água, deve ser mantida uma faixa de proteção mínima de 25 metros ao redor, onde a impermeabilização é proibida e a vegetação autóctone deve ser promovida para favorecer a infiltração e a proteção dos recursos hídricos.”	(...) 4 – Por determinação da entidade de tutela sobre o ambiente, nas UOPG com exclusões da REN do tipo E na tipologia Áreas Estratégicas de infiltração e de Proteção e Recarga de Aquíferos (AEIPRA), aplicam-se as seguintes normas às áreas excluídas da REN: a)..... b)..... c) d) Excecionalmente, pode ser admitida a impermeabilização parcial entre os 10 e os 25 metros em redor da linha de água, desde que em sede de controlo prévio fique demonstrado, de forma cumulativa, que não existem alternativas de implantação tecnicamente viáveis sem comprometer o interesse público associado, que a capacidade de infiltração do solo não fica significativamente comprometida e que o escoamento superficial gerado não agrava o risco de inundação.

4.4. Correções de erros materiais patentes e manifestos, pequenos lapsos e incongruências nas plantas de representação cartográfica ou regulamento, que, entretanto, foram detetados.

Planta de Ordenamento I	
Situação 1	
Foram identificados dois lapsos na rede viária existente, com a identificação de descontinuidades, na Carta de Ordenamento I.	
Situação atual – Carta 7 de Ordenamento I	Situação proposta – Carta 7 de Ordenamento I
	
Situação 2	
Após a entrada em vigor da 2ª Revisão do PDM de Arouca foi ainda detetado uma omissão patente na representação cartográfica em dois Espaços de Uso Especial – Espaços de Equipamentos, pela ausência da respetiva letra, que distingue os dois tipos de Espaços de Uso Especial (Espaços de Equipamentos e Espaços Turísticos). Efetivamente, existem duas áreas classificadas como Espaços de Uso Especial que não têm letra associada. Um espaço de uso especial na carta 7 e outro na carta 6 da Planta de Ordenamento I. Ainda no que concerne às letras que identificam o tipo dos Espaços de Uso Especial, aproveitando a oportunidade, propõe-se corrigir a localização de uma letra numa área, de Espaço Turístico, de modo a clarificar a sua identificação, na carta 11.	
Situação atual – Carta 6 de Ordenamento I	Situação proposta – Carta 6 de Ordenamento I

	
Situação atual – Carta 7 de Ordenamento I	Situação proposta – Carta 7 de Ordenamento I
	
Situação atual – Carta 11 de Ordenamento	Situação proposta – Carta 11 de Ordenamento I
	

Planta de Ordenamento III

Situação 1

Os serviços detetaram um pequeno lapso, na legenda da Carta de Ordenamento III – Programação e Execução, quando se refere à associação do código – AC(n) –, com a designação das áreas a consolidar com prazo associado. Deste modo:

- a. onde se lê: “AC1 Consolidação Urbana de Tropeço”, deve-se ler “AC1 Consolidação Urb da Zona Poente da Vila de Arouca”
- b. onde se lê “AC2 Consolidação Urb da Zona Poente da Vila de Arouca”, deve-se ler “AC2 Consolidação Habitacional do Coruto”
- c. onde se lê “AC3 Consolidação Habitacional do Coruto”, deve-se ler “AC3 Consolidação Urbana de Tropeço”

Deste modo, a correção material em causa enquadra-se na alínea b), n.º1, do artigo 122º do RJIGT, ou seja, visa a correção de erro material.

Situação atual – Carta de Ordenamento III (legenda)	Situação proposta – Carta de Ordenamento III (legenda)
Área a consolidar com prazo associado (*)  Consolidação Urbana de Tropeço  Consolidação Urb da Zona Poente da Vila de Arouca  Consolidação Habitacional do Coruto  Consolidação do EAE da Farrapa Rossio	Área a consolidar com prazo associado (*)  Consolidação Urb da Zona Poente da Vila de Arouca  Consolidação Habitacional do Coruto  Consolidação Urbana de Tropeço  Consolidação do EAE da Farrapa Rossio

Situação 2

Foi ainda detetado, pelos serviços, outro pequeno lapso, na legenda da Carta de Ordenamento III – Programação e Execução, na identificação na Rede de Abastecimento de Água, de modo a que não haja incoerência entre as peças. Deste modo:

- Onde se lê: “Rede de Abastecimento”, deve-se ler “Rede de Abastecimento de Água”.

Situação atual – Carta de Ordenamento III (legenda)	Situação proposta – Carta de Ordenamento III (legenda)
--	---

LEGENDA:	LEGENDA:
Rede de infraestruturas existentes — Rede de Saneamento ▲ ETAR △ Mini - ETAR — Rede de Abastecimento ☒ Reservatório ◆ ETA	Rede de infraestruturas existentes — Rede de Saneamento ▲ ETAR △ Mini - ETAR — Rede de Abastecimento de Água ☒ Reservatório ◆ ETA

Situação 3

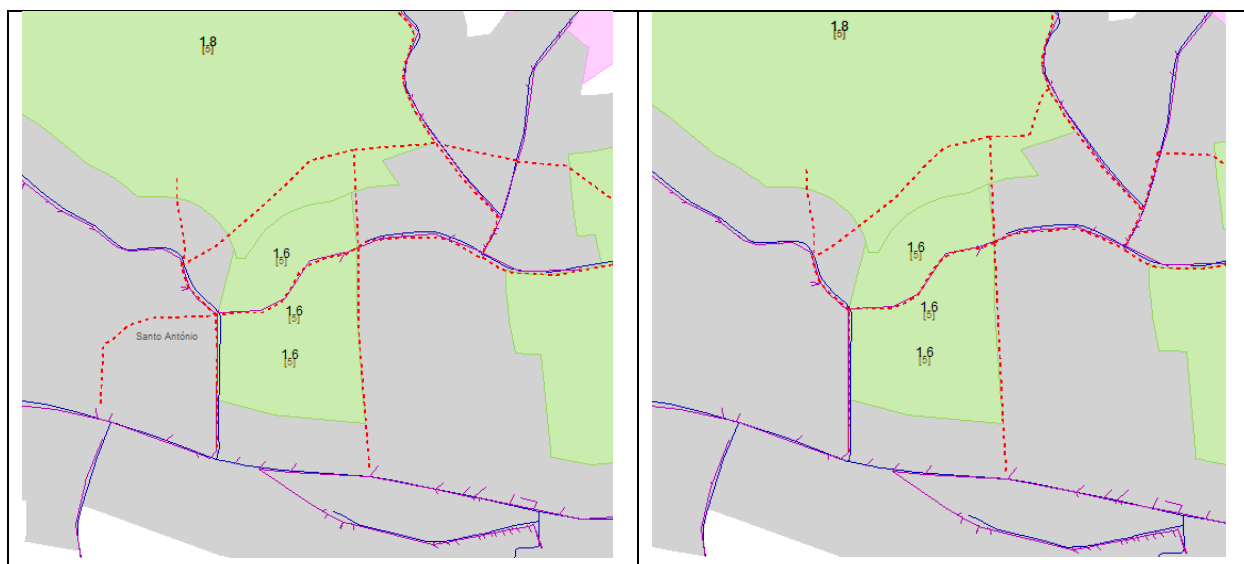
Nos serviços, foi ainda percebida uma incongruência nas cartas 7 e 11 da Planta de Ordenamento I e na Planta de Ordenamento III.

Na planta de Ordenamento I, consta a rede viária proposta, de acordo com o que foi acordado no âmbito do processo da 2ª Revisão do PDM de Arouca. Contudo, a Planta de Ordenamento III tem uma representação da rede viária proposta que não está em conformidade com a versão correta, pelo que se pretende, com esta correção material, corrigir a incongruência existente entre as duas Plantas, nas referidas cartas 7 e 11.

Decorrente do período de discussão pública da proposta do plano, foi decidido alterar o traçado da rede viária proposta, que está plasmada na Planta de Ordenamento I. Contudo, a versão final do traçado da rede viária proposta não foi transposta para a Planta de Ordenamento III, o que se pretende corrigir no âmbito do presente procedimento.

Situação atual – Carta 7 e 11 de Ordenamento III

Situação proposta – Carta 7 e 11 de Ordenamento III



Proposta de alteração ao Regulamento

Situação 1

Foi identificado um lapso na numeração, tendo sido identificada a falta da alínea a) do ponto 2.

Regulamento - Artigo 56º - atual	Regulamento - Artigo 56º - proposto
1 –	1 –
a)	a)
b)	b)
2 – Nestes espaços poderão ser autorizadas, dentro dos seus limites, ações de uso, ocupação e transformação do uso do solo, através de operações de loteamento ou da implantação avulsa de unidades empresariais, de acordo com as seguintes regras:	2 – Nestes espaços poderão ser autorizadas, dentro dos seus limites, ações de uso, ocupação e transformação do uso do solo, através de operações de loteamento ou da implantação avulsa de unidades empresariais, de acordo com as seguintes regras:
b) As parcelas destinadas às referidas ações, terão de confrontar com via pública habilitante com capacidade de tráfego de veículos pesados;	a) As parcelas destinadas às referidas ações, terão de confrontar com via pública habilitante com capacidade de tráfego de veículos pesados;

c) A implantação e a volumetria das edificações terão cumulativamente de: i) ii) 3 – 4 – 5 – 6 –	b) A implantação e a volumetria das edificações terão cumulativamente de: i) ii) 3 – 4 – 5 – 6 –
---	---

Situação 2

Clarificação de norma

Regulamento - Artigo 39º - atual	Regulamento - Artigo 39º - proposto
1 – 2 – a)..... b) Empreendimentos turísticos das tipologias de turismo de habitação, turismo no espaço rural ou estabelecimento hoteleiro; c)..... d)..... e)..... f)..... 3 – a)..... b).....	1 – 2 – a)..... b) Empreendimentos turísticos; c)..... d)..... e)..... f)..... 3 – a)..... b).....

Anexa-se proposta final de Regulamento (Anexo III), Planta de Ordenamento (Anexo IV) e Planta de Condicionantes (Anexo V).

5. CONCLUSÃO

Após ultrapassadas todas as questões enunciadas nos pareceres, a proposta da 1ª alteração à 2ª revisão do PDM de Arouca encontra-se em condições de ser presente à Câmara Municipal.

6. ANEXOS

Anexo I

Ata da Conferência Procedimental

Anexo II

Despacho n.º 5705/2026

Anexo III

Regulamento

Anexo IV

Planta de Ordenamento

Anexo V

Planta de Condicionantes