



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
Engenharia

**“De Lar a *Hostel*”  
Reabilitação em Vila Real.**

**Fabiana Alexandra Pereira Palavras**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em  
**Arquitetura**  
(Ciclo de Estudos Integrado)

Orientador: Prof. Doutor Miguel João Mendes do Amaral Santiago Fernandes

**Covilhã, junho de 2017**



## Agradecimentos

O espaço limitado desta secção de agradecimentos, não me permite agradecer como devia a todas as pessoas que, ao longo do meu percurso académico me ajudaram, direta ou indiretamente, a cumprir os meus objectivos e a realizar esta etapa da minha formação académica. Desta forma, deixo apenas algumas palavras, poucas mas com um sincero e profundo sentimento de reconhecido agradecimento.

À Covilhã que me recebeu de braços abertos, à Universidade da Beira Interior que levo no coração, às pessoas que pertencem a esta instituição e que de alguma forma contribuíram para a minha formação e evolução, Muito Obrigada.

Ao Professor Doutor Miguel João Mendes do Amaral Santiago Fernandes, expresso o meu profundo agradecimento pela orientação e apoio que me elevaram o conhecimento na área e, sem dúvida, estimularam o meu desejo de querer, saber mais e a vontade constante de querer fazer melhor. Muito obrigada pelo profissionalismo, pela sincera amizade e pela disponibilidade que revelou para comigo, enquanto orientador. O seu apoio foi determinante para a elaboração desta dissertação.

Às minhas colegas de curso, Helena Coelho, Liliana Ramos, Verónica Francisco, mas em especial à Ana Seborro, um grande obrigada pela enorme amizade que criámos, companheirismo e ajuda, fatores muito importantes neste meu percurso e que permitiram com que encarasse cada dia com motivação.

À minha melhor amiga, Catarina dos Santos, que considero como irmã, um agradecimento especial pelo apoio, carinho, paciência, preocupação, pelas palavras de incentivo e pela transmissão de confiança e força, em todos os momentos. Por tudo, a minha enorme gratidão.

À minha família, ao meu irmão e à minha avó, mas em especial aos meus pais, um enorme obrigado por acreditarem sempre em mim e por fazerem de mim a pessoa que sou hoje. Com esta etapa que agora termino, espero que e de alguma forma no futuro, possa retribuir e compensar todo o amor, carinho, apoio e dedicação que constantemente me oferecem. A eles, devo esta longa viagem e dedico todo este trabalho.



*De um traço nasce a arquitetura. E quando ele é bonito e cria surpresa, ela pode atingir, sendo bem conduzida, o nível superior de uma obra de arte.<sup>1</sup>*

-Oscar Niemeyer

---

<sup>1</sup> NIEMEYER, Oscar.(1993). *Conversa de arquiteto*. 1º Edição, Revan. Rio de Janeiro. p.9



## Resumo

Este estudo de reabilitação passa pela pesquisa do tema e dos passos necessários para o desenvolvimento de um projeto de arquitetura de um edifício que se encontra em estado devoluto, na cidade de Vila Real.

Localizado no perímetro urbano da cidade, foi construído em meados do século XX, com características inovadoras em relação à sua época construtiva e como função um “Lar Académico Feminino” que servia de alojamento a estudantes.

Pretende-se a reabilitação para uma tipologia de alojamento local em franco desenvolvimento designado de *hostel*, sendo este uma reflexão sobre o conceito da reabilitação. Neste sentido pretende-se um modelo de alojamento temporário (*hostel*), onde e para além do espaço que o caracteriza, nomeadamente os dormitórios, foram introduzidos espaços de convívio e de socialização, para os hóspedes e os utentes que o visitam.

A reabilitação com a adequação à nova função perspetiva o respeito e a salvaguarda da construção existente, potencializando as suas características.

Com este estudo também está presente a ampliação do conhecimento sobre a conservação e reabilitação de edifícios pré-existentes, a sua funcionalidade como forma de revitalização dos mesmos, a investigação e cooperação na procura deste tipo de alojamento, como resposta às necessidades intrínsecas da própria cidade.

A metodologia para um estudo de intervenção com esta temática e tipologia passa pela leitura, pesquisa e conhecimento de toda a legislação necessária para o seu desenvolvimento, face à designação do alojamento que está muito presente nos dias de hoje, bem como à sua consideração como uma nova realidade turística.

Um *hostel* é uma excelente solução para a intervenção em edifícios devolutos ou degradados, onde são aplicados critérios de conservação e reabilitação, a salvaguarda da construção existente, as características simples e distintas e o reaproveitamento das suas qualidades físicas e arquitetónicas.

**Palavras-chave:** Reabilitação; Conservação; Alojamento temporário (*hostel*); Turismo; Vila Real.



## ***Abstract***

This rehabilitation study involves the research of the theme and the necessary steps for the development of an architecture project of a building that is in an empty state, in the city of Vila Real.

Located in the urban perimeter of the city, it was built in the mid-twentieth century, with innovative features in relation to its constructive time and as a function "Female Academic Home" that served as accommodation for students.

Rehabilitation is planned for a locally developed hostel type of accommodation, which is a reflection on the concept of rehabilitation. In this sense, it is intended a temporary accommodation model (hostel), where, in addition to the space that characterizes it, namely the dormitories, spaces for socializing and socializing have been introduced for the guests and the users who visit it.

The rehabilitation with the adequacy to the new function perspective the respect and the safeguard of the existing construction, potentializing its characteristics.

This study also includes the expansion of knowledge about the conservation and rehabilitation of pre-existing buildings, their functionality as a way of revitalizing them, research and cooperation in the search for this type of accommodation, as a response to the intrinsic needs of the city itself.

The methodology for an intervention study with this theme and typology involves the reading, research and knowledge of all the necessary legislation for its development, given the designation of the lodging that is very present today, as well as its consideration as a new tourist reality.

A hostel is an excellent solution for intervention in empty or degraded buildings, where conservation and rehabilitation criteria are applied, the safeguard of the existing construction, the simple and distinct characteristics and the reutilization of its physical and architectural qualities.

**Keywords:** Rehabilitation; Conservation; Temporary accommodation (hostel); Tourism; Vila Real.



## Índice Geral

Agradecimentos	i
Resumo	v
<i>Abstract</i>	vii
Índice de imagens	xi
Índice de tabelas	xi
Siglas e abreviaturas	xii
Memória Descritiva e Justificativa	1
Introdução	1
1. Caracterização do edifício existente	2
1.1. História e localização	3
1.2. Inserção urbana e paisagística da edificação	4
2. Justificação da escolha do tipo de intervenção, localização e tipologia	5
2.1. O modelo de alojamento	6
2.2. O conceito do tipo de alojamento, a sua história	7
3. Metodologia para a execução do projeto	9
3.1. Normas ou regulamentos	9
3.2. Desenvolvimento do estudo/procedimentos	10
4. Enquadramento teórico da reabilitação	11
4.1. Critérios de conservação e de reabilitação	11
4.2. Eficiência energética	12
5. Enquadramento da pretensão nos Planos Municipais de Ordenamento do Território vigentes	13
6. Adequação da edificação à utilização pretendida	14

<b>7. Adequação às infraestruturas e redes existentes</b>	16
<b>8. Plano de Acessibilidades</b>	17
8.1. Percurso acessível exterior e interior	18
8.2. Quartos/Dormitórios	18
8.3. Instalações sanitárias	18
8.4. Outras áreas de acesso ao público	18
<b>9. Programa proposto - “De Lar a <i>Hostel</i>”</b>	19
<b>10. Reabilitação para <i>hostel</i> - projeto de intervenção</b>	20
<b>11. Dados quantitativos e qualificativos</b>	22
11.1. Da parcela de construção	22
11.2. Tipo de estabelecimento turístico	22
11.3. Constituição e descrição dos pisos	22
<b>12. Segurança contra incêndios</b>	31
<b>13. Instalações</b>	31
13.1. Rede de abastecimento de água	31
13.2. Rede de esgotos	32
13.3. Rede elétrica	32
13.4. Rede de telefones	32
<b>Conclusão</b>	33
<b>Bibliografia</b>	36
I. Publicações	36
II. Sites da internet	37
III. Legislação	37
<b>Anexos</b>	39

## **Índice de imagens**

<b>Figura 1-</b> Edificado existe.	3
Fonte: Própria autora.	
<b>Figura 2-</b> Esquema das zonas do Piso abaixo da cota de soleira.	15
Fonte: Própria autora.	
<b>Figura 3-</b> Esquema das zonas do Piso térreo.	15
Fonte: Própria autora.	
<b>Figura 4-</b> Esquema das zonas do Piso 1.	15
Fonte: Própria autora.	
<b>Figura 5-</b> Esquema das zonas do Piso 2.	16
Fonte: Própria autora.	
<b>Figura 6-</b> Esquema das zonas do Piso 3.	16
Fonte: Própria autora.	

## **Índice de tabelas**

<b>Tabela 1-</b> Localização das zonas nos diferentes pisos.	16
<b>Tabela 2-</b> Capacidade de alojamento.	21
<b>Tabela 3-</b> Designação e área de cada compartimento do edificado existente.	23
<b>Tabela 4-</b> Designação e área de cada compartimento do edificado proposto.	30

## Siglas e abreviaturas

Art.º	Artigo
cm	Centímetro(s)
Dec. Lei	Decreto-lei
Dr.	Doutor
D.R.	Diário da República
ed.	Edição
<i>et. al</i>	E outros
HU2	Habitação Unifamiliar
<i>in</i>	Em
<i>LED</i>	<i>Light Emitting Diode</i>
m	Metro(s)
nº	Número
N.Sra.	Nossa Senhora
PDM	Plano Diretor Municipal
PP	Plano de Pormenor
PU	Plano de Urbanização
PVC	Policloreto de vinila
RJRU	Regime Jurídico de Reabilitação Urbana
RJIGT	Regime Jurídico de Instrumentos e Gestão Territorial
RJUE	Regime Jurídico de Urbanização e Edificação
SCIE	Segurança Contra Incêndios em Edifícios
Sto.	Santo

## Memória Descritiva e Justificativa

### Introdução

Num contexto de alterações sociais e turísticas, necessidades diferentes, determinadas e associadas em curso na cidade de Vila Real, verifica-se que, se por um lado, a parte degradada e envelhecida da cidade se reinventa, por outro, renova-se.

A reabilitação pode ser entendida em vários âmbitos, entre outros, o da cidade (reabilitação urbana) e a do edifício. Esta última pode ter linhas de ação diferenciadas quando se trata de edifícios correntes ou com determinado valor patrimonial cultural.

Um estudo sobre a reabilitação de um edifício surge da necessidade de explorar o tema que está muito presente nos nossos dias, bem como na exploração de uma nova realidade turística, uma forma dinâmica de alojamento local temporário numa cidade do interior, em pleno desenvolvimento e mudança urbanística. Assim, seguindo esta linha de pensamento, executou-se este estudo/projeto de arquitetura de reabilitação de um edifício sito no gaveto das ruas de Santo António nº 69 e 71 e rua Dr. João de Barros, da União de Freguesias de Vila Real, do Município de Vila Real.

Trata-se um edifício dos meados do século XX, com alguns elementos ou características construtivas inovadoras para a época e de valor social e cultural considerável devido à sua utilização “Lar Académico Feminino”.

O estudo apresentado constitui uma reflexão sobre o conceito de reabilitação e a introdução objetiva de um modelo de alojamento temporário designado de *hostel*, onde e para além do espaço que o caracteriza, foram introduzidos espaços complementares de lazer e recreio, que servirão de convívio e de socialização para os utentes e/ou visitantes.

Geralmente os centros históricos são considerados locais associados a valores de identidade e de memória, no entanto, quer pela sua grandeza, quer pela sua pré-existência poder-se-á dar relevo ao presente edifício, apesar de este não se localizar no centro histórico. Pelo que foi e será no futuro descrito, o seu valor histórico-social vai para além do que é expectável, independentemente de se encontrar num estado de degradação e declínio.

Na realidade, considera-se ser uma ótima oportunidade a execução deste projeto de reabilitação dum edifício, que se encontra há alguns anos em estado devoluto, com a introdução de uma nova realidade dinâmica, com a criação de espaços agradáveis para quem visita a cidade de Vila Real, reforçando assim a sua atratividade. Esta proposta de reabilitação poderá contrariar a tendência do seu estado de degradação e abandono, apesar de atravessarmos ainda uma época de crise económica, neste setor.

O estudo de reabilitação teve em conta a conservação do seu valor arquitetónico e social, a sua história, a sua existência, bem como a adequação da sua tipologia para a concretização do programa proposto.

O foco principal foi arranjar soluções para as partes degradadas, com o objetivo da aplicação estratégica de promoção e ocupação do espaço, com uma continuidade de integração na zona onde está inserido e utilizando os seus pontos fortes evidentes, de modo a gerir e a atingir os objetivos propostos.

## 1. Caraterização do edifício existente



Figura 1- Edifício existente.

## 1.1. História e localização

O prédio urbano sito no gaveto das Ruas de Santo António e a Dr. João de Barros<sup>2</sup>, inscrito na matriz urbana sob o nº 505 da anterior freguesia de N. Sra. da Conceição e atual União de Freguesias da Cidade de Vila Real, descrito na matriz predial de Vila Real sob o nº 125.285, denominado de Centro Académico, foi mandado construir pela Congregação das Irmãs Franciscanas Hospitaleiras da Imaculada Conceição.

O processo da construção encontra-se registado na Câmara Municipal de Vila Real sob o nº 394/69<sup>3</sup>, com o averbamento efetuado do novo proprietário no ano de 2002, em nome de Cáritas Diocesana de Vila Real. Esta aquisição deu-se para dar cumprimento ao programa “Projeto Homem” da Cáritas e que servia de acompanhamento técnico-terapêutico de toxicodependentes e alcoólicos, em regime de inserção<sup>4</sup>. Em 2003, foi efetuado um pedido de informação prévia para um “Lar de Idosos” e vendido a um particular, desconhecendo-se a sua identidade, por falta do registo da sua transação, da propriedade<sup>5</sup>.

Construído há cerca de quarenta e cinco anos, funcionou como um lar de estudantes do ensino secundário, politécnico e mais tarde universitário. Era considerado pela sociedade vila-realense um edifício luxuoso para a época, pelas suas condições de funcionamento e qualidade de serviço prestado, dado ser recetor de estudantes do sexo feminino de todo o distrito e por vezes mais alargado na sua área de influência, pelas suas capacidades de atendimento.

Ao longo dos anos, com as inevitáveis mudanças de comportamento da sociedade e com o crescimento urbano da própria cidade, a infraestrutura pioneira e direcionada para a juventude, foi gradualmente sendo alvo de outro tipo de ofertas de utilização. No seguimento de todo este processo, que por vezes foi executado de uma forma precária no seu funcionamento com a juventude estudantil, levou ao seu encerramento sem qualquer tipo de serviço à comunidade após a sua última transição.

Sendo uma construção de porte considerável, a sua rentabilização foi sempre colocada em causa, situação que se mantém até ao presente, com o seu contínuo declínio.

---

<sup>2</sup> Ver anexos: Planta topográfica do processo inicial de 1968, anexo A.

<sup>3</sup> Ver anexos: Ofício da Cáritas Diocesana de Vila Real- pedido de vistoria ao edificado, anexo C.

<sup>4</sup> Ver anexos: Ofício da Cáritas Diocesana de Vila Real- pedido da licença de utilização para aquisição, anexo C.

<sup>5</sup> Ver anexos: Caderneta predial, anexo B.

Trata-se de um edifício com uma arquitetura contemporânea, que se encontra devoluto e em mau estado de conservação.

O prédio, para além do edifício principal, possui anexos de uma certa dimensão e ainda um logradouro, o que torna todo o conjunto singular.

Localizado dentro do perímetro urbano da cidade, é constituído por cinco pisos e com cotas diferenciadas devido à topografia do terreno. Como confronta com duas ruas, a de Sto. António e a Dr. João de Barros, é fácil o acesso a viaturas pela existência desses dois arruamentos de perfis transversais de 12 e 7 metros, respetivamente e de passeios superiores a 1,5 metros.

Votado ao abandono como já foi referido, continua a ser valorizado pela sua identidade e pelo seu passado de residência temporária de estudantes deslocados, de dentro e de fora do concelho de Vila Real.

### **1.2. Inserção urbana e paisagística da edificação**

A sua localização oferece a possibilidade de uma ótima inserção na comunidade aos seus utentes, dado situar-se na malha urbana da cidade, devidamente consolidada, com um nível de serviços de elevada qualidade e distanciados a menos de quinhentos metros e espaços públicos, tais como: clínicas médicas, bancos, supermercados, cabeleireiros, estabelecimentos de restauração e bebidas, praças, jardins, igrejas e outros espaços de convívio congéneres.

A escolha do objeto de estudo, recai sobre a reabilitação de um edifício para alojamento temporário, em concreto um estabelecimento de hospedagem na vertente *hostel*, justificada pela escassez deste tipo de espaços numa cidade do interior, em Vila Real.

Frequentemente, os espaços permitem que se sobreponham novas formas arquitetónicas, que se façam novas utilizações, ou então que se conjuguem novas funções com novos significados, no entanto, nem toda a arquitetura pode ser reutilizada, porque existem formas arquitetónicas mais suscetíveis do que outras de se transformarem e esta capacidade depende de diversos e diferentes fatores.

A prática corrente, há alguns anos a esta parte, era a conservação, manutenção e restauro em edifícios com espaços relevantes e com história, no entanto, esta mentalidade tem vindo a alterar-se, dado que os centros urbanos não

só possuem edifícios de exceção com valor histórico ou patrimonial, mas também correntes com determinado impacto para quem habita a cidade <sup>6</sup>.

Como o estudo de caso pretendido é num edifício corrente, reabilitar neste caso significa modificar, renovar e reparar de acordo com os critérios funcionais e económicos legalmente exigidos a um novo com o mesmo fim, podendo esta, face às condições do pré-existente, abranger a estética do mesmo, nomeadamente das fachadas e da cobertura, as condições de habitabilidade e o comportamento estrutural.

## **2. Justificação da escolha do tipo de intervenção, localização e tipologia**

A reabilitação é uma posição arquitetónica contrária à construção nova, significa preservar o maior número de elementos construídos e, conseqüente redução da quantidade de demolições e reconstruções, no seu conceito básico compreende noções de função ou utilidade.

É uma tarefa de extrema importância não só pelas razões apontadas mas também pelas vantagens económicas retiradas pela redução dos custos de demolição, de taxas e licenças, na facilidade de aprovação dos projetos, entre outras e ainda pela importância na preservação dos valores culturais.

Considerando o domínio do tema desta proposta, nomeadamente a conservação e a reabilitação, importa salientar com alguma importância os princípios orientadores que tem como objetivo a proteção das características físicas, arquitetónicas e históricas, entre outras, de qualquer edifício, não correndo o risco de o descaracterizar quando da sua intervenção.

Segundo Aguiar, Cabrita e Appleton<sup>7</sup>, uma obra de reabilitação define-se em três diferentes níveis, conforme a espécie de intervenção e os parâmetros abrangidos, sendo assim considerada como ligeira, média e profunda, com um grau económico crescente, conforme o nível mencionado. A intervenção ligeira é feita quando os edifícios se encontram num estado satisfatório, não sendo necessária a intervenção a nível de estrutura ou transformações dos espaços construtivos e sim a questões de reparação, beneficiação, melhoria, substituição, limpeza, pinturas, entre outras; a média para além das questões da simples intervenção, a melhoria de alguns espaços poderá passar pela criação de algumas áreas, a execução ligeira na

---

<sup>6</sup> PAIVA, J., AGUIAR, J., PINHO, A. (2006). *Guia Técnico da Reabilitação Habitacional*. Lisboa: LNEC.

<sup>7</sup> AGUIAR, J., CABRITA, A. M., APPLETON, J. (2002). *Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais*. V.1. Lisboa: LNEC.

organização do espaço, o melhoramento das zonas comuns do edifício e ainda a reparação ou reforço dos elementos estruturais, nomeadamente as lajes dos pisos e/ou a estrutura da cobertura. A intervenção também abrange de uma forma mais profunda a distribuição e organização interior do espaço, sofrendo alterações com a introdução de novos compartimentos de acordo com a funcionalidade exigida. Este tipo de alterações podem implicar a demolição e reconstrução, a obrigatoriedade de substituição das lajes, paredes divisórias, sistemas de circulação vertical e/ou horizontal, novos elementos de carpintaria e revestimentos, entre outros.

De acordo com o estudo de intervenção, face ao estado de abandono e degradação e apesar do uso dado ser semelhante pelas suas características espaciais, poderá afirmar-se que a reabilitação assenta numa reabilitação média ou profunda, pela falta de alguma compartimentação necessária e exigida por lei, pelo tipo de intervenção e pelos parâmetros abrangidos.

### **2.1.O modelo de alojamento**

O turismo é um dos setores da economia portuguesa que se encontra em pleno crescimento e com tendência para a sua continuidade. Um dos reflexos deste crescimento foi, há uns anos atrás, o nascimento dos *hostels*. Para isso houve a necessidade de se legislar, regulamentar a atividade e serem estabelecidas as regras para este tipo de estabelecimento. Este tipo de alojamento tem uma designação que lhe confere uma maior celeridade em todo o processo de abertura e um reduzido investimento. É uma excelente solução para a intervenção em edifícios devolutos e até degradados onde são aplicados os critérios de conservação e reabilitação, com salvaguarda da construção existente, bem como das características simples e distintas com reaproveitamento das suas qualidades físicas e arquitetónicas.

Em termos programáticos pretende-se transformar o edifício num modelo de alojamento temporário designado de *hostel*, sendo abordados os conceitos de conservação e preservação do edificado, contribuindo para a melhoria das condições de utilização, de melhoria da eficiência energética e o controlo de custos, viabilizando assim a instalação de um modelo de negócio para alojamento considerado de baixo custo.

A escolha deste tipo de reabilitação para o uso pretendido deve-se ao facto de, na cidade de Vila Real, o alojamento para turistas ser deficitário em relação à procura deste tipo de alojamento, existindo um único *hostel* no centro histórico da cidade com um número muito limitado de camas.

Em todo o programa do projeto apresentado foram tidas em conta as necessidades e o desenvolvimento de uma proposta funcional que, a ser implementada, permitirá a promoção e dinamização do turismo na cidade, o seu desenvolvimento económico e, simultaneamente a preservação do edificado existente com uma identidade reconhecida socialmente.

O aprofundar do conhecimento e o desenvolvimento da compatibilidade na adequação dos usos do antes e do depois, demonstram uma realidade na utilização de padrões atualizados de conforto, de segurança, evitando desta forma outras soluções muito evasivas ou transformações irreversíveis, conservando assim a identidade arquitetónica do mesmo, bem como da sua envolvente que é consideravelmente uma zona habitacional.

## **2.2.O conceito do tipo de alojamento, a sua história**

O conceito desta tipologia de alojamento surgiu com o objetivo específico de albergar a população jovem ou agrupamentos escolares, onde usufruíam de um descanso simples, bem como de tudo que o relaciona. Apareceu na Alemanha em 1910, num castelo em Altena através da construção do *Youth Hostel* que foi projetado pelo professor alemão Richard Schirrmann.<sup>8</sup>

A motivação da sua criação teve como objetivo a manutenção de uma estrutura permanente acessível ao público jovem, que através deste tipo de equipamento funcional e universal, de acesso económico e sem fins lucrativos, permitia o descanso, a aprendizagem, a diversão, a visita de locais e que servia, no período de férias escolares, de dormitório para os estudantes durante a organização de visitas de estudo.<sup>9</sup>

No decurso dos anos, a diversificação e o crescimento do turismo em Portugal tem tido um papel importante especialmente em termos económicos. Também é evidente o crescimento da procura por destinos turísticos alternativos aos convencionais, criando novas oportunidades para um turismo de qualidade, mais participativo e ativo, direcionado para atividades de interação com a natureza e a expressão cultural. Este tipo de turismo leva a uma maior informação por quem a procura e cria novas oportunidades para o território onde está inserido.

A modificação do comportamento humano e do seu modo de vida, exprime valores e hábitos de vida do indivíduo que contribuiu, entre outras coisas, para a

---

<sup>8</sup> SARAIVA, A. (2013) *Hostels independentes: o caso de Lisboa*. Dissertação de Mestrado de Turismo. Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril. Lisboa. p.56.

<sup>9</sup> *Idem*.

inovação de produtos turísticos, novas formas de alojamento, equipamentos, espaços de turismos, entre outros.

Assim, o alojamento turístico assume um papel importante como oferta turística considerando-se a que mais gera receitas e consequente cadeia económica noutros setores do produto turístico, como restaurantes, centros de atividades culturais e recreativas, etc.

Ao longo dos anos foram surgindo diversos tipos de alojamento complementares à hotelaria, como os aldeamentos, os parques de campismo e caravanismo, apartamentos turísticos, entre outros, verificando-se nestes últimos, uma maior e diversa oferta nas formas de alojamentos com diversidade de serviços e preços. De entre os tipos de alojamento existe o local, do tipo temporário sobre o qual recai o presente artigo na reabilitação de um *hostel* no centro urbano.

Este tipo de espaços são uma forma de alojamento mais económico e informal que tem crescido em diversos países. Em Portugal, este conceito surgiu recentemente sem regulamentação e por esse motivo foi necessário legislar para regulamentar as regras e a atividade deste tipo de estabelecimentos<sup>10</sup>, sendo aprovado em 29 de agosto de 2014 o Regime Jurídico de Exploração do Alojamento Temporário, para o efeito. Independentemente de ser um estabelecimento turístico a legislação não o enquadra nesse tipo, mas sim como estabelecimento de alojamento local. Esta designação confere-lhe uma maior celeridade em todo o processo de abertura, bem como um reduzido investimento.

Este conceito de alojamento, para além da oferta de baixo custo, é aberto o acesso a todas as idades, garantindo assim uma estadia de qualidade aos utentes pelos seus espaços, pelo ambiente criado através do seu relacionamento de lazer e social. A sua intensificação deu-se também pelo crescimento das viagens *low cost*, permitindo estas o conhecimento de diversos e diferentes locais a baixo custo, não só pelo questão da dormida mas também pela oferta da possibilidade de confeção das suas próprias refeições.<sup>11</sup>

Este tipo de instalação tem, na sua maioria, sido feito em edifícios antigos, pela possibilidade da sua reabilitação para o efeito, que pelas suas características permitem manter a sua traça, a sua identidade.

---

<sup>10</sup> Ver anexos: Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto. D.R. nº 166 - I Série, p.; com alterações do Decreto-lei nº 63/2015, de 23 de abril. D.R. nº 79/2015 - I Série, anexo E.

<sup>11</sup> FIGUEIRA, L. Cátia.(2015). Alojamento temporário: Reconversão para *Hostel* de um EDIFÍCIO no centro histórico de Viseu. Dissertação de Mestrado em Arquitetura. Universidade Católica Portuguesa. Viseu. p.38.

### 3. Metodologia para a execução do projeto

#### 3.1. Normas ou regulamentos

Pensar em reabilitar e intervir no edifício não passa só pelo reconhecimento do tipo de operação urbanística a aplicar, mas também pelo conhecimento dos Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT)<sup>12</sup>, nomeadamente, a existência do Plano Diretor Municipal (PDM), do Plano de Urbanização (PU) e de Plano de Pormenor (PP)<sup>13</sup>, da cidade de Vila Real e em concreto para a localização do edifício.

Em Portugal, a classificação de alojamento local<sup>14</sup> foi criada pelo Decreto-lei nº 39/2008, de 7 de março<sup>15</sup>, que veio regular a prestação de serviços temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos exigidos legalmente para empreendimentos turísticos.

Por força da nova realidade com o surgimento de um conjunto de novos tipos de alojamento equiparáveis à anterior legislação e como reconhecimento da relevância turística do alojamento local, foi criado o Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto<sup>16</sup>, que veio a reconhecer a sua importância e que lhe deu um tratamento jurídico autónomo.<sup>17</sup>

De acordo com o citado diploma, os estabelecimentos de alojamento local podem integrar-se em três modalidades: a moradia em que a unidade de alojamento é um edifício autónomo e unifamiliar; o apartamento que tem como unidade de alojamento uma fração e o estabelecimento de hospedagem cujas unidades de alojamento são os quartos. Esta última modalidade que utiliza os quartos para o efeito poderá tomar a denominação de *hostel*, quando a unidade predominante de alojamento for um dormitório.

O Decreto-Lei nº 63//2015, de 23 de abril, que entrou em vigor a 22 de junho de 2015, veio a alterar o Decreto-Lei nº128/2014, de 29 de agosto, clarificando

---

<sup>12</sup> Estabelecidos pelo Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de março. D.R. nº 51 - I Série.

<sup>13</sup> Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio. D.R. nº93 - I Série.

<sup>14</sup> Regulamentado através da Portaria nº 517/2008, de 25 de junho, com alterações introduzidas pela Portaria nº 138/2012, de 14 de maio, que estabeleceu os seus requisitos mínimos, bem como o procedimento do seu registo junto das Câmaras Municipais.

<sup>15</sup> Alterado pelos Decreto-Lei nº 228/2009 de 14 de setembro, Decreto-Lei nº 15/2014, de 23 de janeiro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 186/2015, de 3 de setembro, Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto e regulamentos.

<sup>16</sup> Diploma em vigor desde 27 de novembro de 2014, mas sofreu alterações posteriormente através do Decreto-Lei nº 63/2015, de 23 de abril com aspetos no âmbito da exploração do estabelecimento de alojamento local e que entrou em vigor no dia 22 de junho de 2015.

<sup>17</sup> São considerados estabelecimentos de alojamento local os que prestam serviço de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, que não reúnam requisitos para serem empreendimentos turísticos, mas que reúnam os requisitos previstos no Decreto-Lei nº 128/2014 de 29 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 63/2015 de 23 de abril.

alguns pontos ou aspetos do Regime Jurídico de Exploração deste tipo de alojamento, o local.

Como já referido, a tipologia do *hostel* é dada por ser um estabelecimento de hospedagem, onde predomina o dormitório ou seja, um quarto misto ou separado por género, constituído por quatro camas individuais ou por número inferior se forem camas de beliche e ainda pela sua ilimitada capacidade quanto ao número de quartos a disponibilizar aos utentes, bem como o número máximo destes.

A unidade de venda é a cama, permitindo assim a partilha do mesmo espaço por hóspedes com reservas independentes, justificando a maximização de ocupação das camas com a minimização do preço final.

As unidades de alojamento disponibilizam também diferentes tipologias de quartos (simples, duplos, triplos, de 4 a 6 camas), a opção de casa de banho privativa ou partilhada entre os quartos e ainda outro tipo de valências como acesso à internet, depósitos e cacifos de segurança, bar, restaurante, dinamização de atividades e prestação de informação turística e demais requisitos técnicos previstos por lei a serem aplicados em sede de projeto.

### **3.2. Desenvolvimento do estudo/procedimentos**

Para além do estudo e conhecimento de toda a legislação referida, a metodologia para este tipo de intervenção passa também por um estudo mais adequado e fidedigno do espaço, tendo que ser executados diversos procedimentos.

Numa primeira fase foi efetuado um breve levantamento fotográfico do edifício e da sua envolvente, para servir de identificação na pesquisa dos dados e documentos necessários para a elaboração da proposta.

A necessidade de se ter as plantas do existente levou a que fosse feito o contato com a Câmara Municipal para a consulta de todo o processo de construção, dos documentos originais e obtenção das referidas plantas que permitissem uma leitura clara e uma melhor compreensão do espaço. Após consulta e verificação de todas as peças processuais e de toda a informação constante nas mesmas, foi possível retirar os elementos para o desenvolvimento do estudo de reabilitação. Na posse destas, a realização do levantamento foi consideravelmente mais simples e mais consistente, o que levou à confirmação no local de toda a informação fornecida pelos desenhos do existente. Na visita ao edifício a confirmação não foi rigorosa a nível do

interior, no entanto foi constatada a existência de pequenas alterações de pormenor, possivelmente executadas ao longo do tempo.

Ultrapassada esta fase, a recolha ou levantamento fotográfico e a análise criteriosa de conservação e reabilitação para perceção do estado de conservação do edifício, a caracterização do existente e antevisão do tipo de intervenção a efetuar em matéria de reabilitação. Com este levantamento efetuado surge a necessidade de analisar todo o enquadramento legislativo sobre este tipo de alojamento, sobre o PDM e as condicionantes para o local, demais legislação complementar e ainda alguma informação adicional nos Serviços Municipais competentes.

Com a realização da consulta e reconhecimento houve a necessidade, como já referido, de executar e elaborar as plantas do existente em formato digital, através da leitura das plantas do processo camarário em suporte de papel e a execução da elaboração do projeto/estudo de reabilitação para o *hostel*, conforme o programa proposto.

#### **4. Enquadramento teórico da reabilitação**

##### **4.1. Critérios de conservação e de reabilitação**

Tomar conhecimento e referir os instrumentos disponíveis da aplicabilidade da reabilitação é importante, assim como são relevantes as ações dos seus intervenientes.

Pensar e executar algo sobre este tema passa pela abordagem ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)<sup>18</sup>, para uma melhor compreensão da distinção entre reabilitação urbana e a do edificado. Para além deste regime jurídico específico, qualquer intervenção deste âmbito tem de seguir determinados parâmetros estabelecidos em planos de ordenamento do território.

Uma leitura do Regime Jurídico dos Instrumentos e Gestão Territorial (RJIGT)<sup>19</sup>, com o objetivo focado na área do território de intervenção, reforçando-se assim o conhecimento do papel do Plano Diretor Municipal (PDM) e com segurança, saber a viabilidade do tipo de operação urbanística e dos procedimentos administrativos necessários no âmbito das competências do Regime Jurídico de

---

<sup>18</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. D.R. n.º 206 - I Série, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto. D.R. n.º 157 - I Série.

<sup>19</sup> Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio. D.R. N.º 93 - I Série.

Urbanização e Edificação (RJUE)<sup>20</sup> e ainda, com a especificidade necessária da legislação sobre alojamento local.

Para além da abordagem no âmbito da sua aplicação legislativa, importa também referir o seguinte: a figura da reabilitação surgiu pela necessidade ou preocupação existente de conservar os edifícios, monumentos ou obras de arte, a salvaguarda do património. Com o decurso do tempo houve uma mudança de atitude e esta figura teve o seu devido desenvolvimento noutras áreas, com o sentido na sustentação dos tecidos urbanos e devolver às construções o seu aspeto, a forma, o volume, entre outros, com a intenção de preservar o seu valor, a sua identidade objetivada no seu carácter útil e funcional, através da reparação dos problemas físicos e as suas patologias ao longo do tempo.

Face ao desenvolvimento da temática, os edifícios são intervencionados com o objetivo focado na sua preservação sem a perda dos seus valores arquitetónicos, históricos, estéticos e urbanísticos, com a adaptação de novos usos dependentes das necessidades da vida contemporânea. Também são objetivos, a salvaguarda das características dos materiais existentes e a sua compatibilidade com os novos utilizados, bem como a utilização de novas técnicas de construção.

Na adaptabilidade ao novo uso são consideradas as funções e atividades a exercer para uma adequada funcionalidade privilegiando os aspetos essenciais quer a nível do interior quer do exterior, a durabilidade e o aspeto económico da sua manutenção através da reorganização e reestruturação dos seus espaços para resposta às diferentes solicitações dos seus ocupantes.

#### **4.2. Eficiência energética**

A reabilitação do edifício com eficiência energética aumenta o conforto dos utentes e simultaneamente a diminuição do seu consumo energético.

O consumo de energia de uma construção depende de diversos fatores, como a localização, a qualidade da construção, o nível de isolamento, o tipo de equipamentos utilizados bem como o uso que lhe é dado.

É importante ter conhecimento da quantidade de calor que se necessita para manter o espaço a uma temperatura confortável, bem como saber o nível de isolamento térmico, porque quanto maior for a falta de isolamento, maior é o consumo de energia. Um bom isolamento de paredes para além de evitar perdas de

---

<sup>20</sup> Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redação conferida pelo Decreto-Lei nº136/2014, de 9 de setembro. D.R. nº 173 - I Série.

calor, diminui os ruídos. Mas não só as paredes necessitam da aplicação de um bom isolamento, também as janelas, portas, caixas de persianas, superfícies envidraçadas generalizadas, pavimentos, coberturas, entre outras.

A necessidade para que o conforto pretendido seja atingido é necessário que toda a envolvente seja eficiente, que permita a redução mínima nas trocas de calor e frio com o exterior.

Como se trata de um edifício existente, degradado e em estado de abandono, já não possui algumas condições para um bom desempenho energético, por isso, foram aplicadas medidas de melhoria e da qualidade do ar na proposta de reabilitação, nomeadamente na questão que diz respeito ao isolamento das paredes, cobertura e pavimentos, substituição e instalação de vãos com caixilharia em PVC, com vidros duplos (vidro temperado) e proteções solares amovíveis a aplicar conforme as necessidades e a exposição solar, e ainda a colocação de painéis solares na cobertura não acessível para o aquecimento das águas sanitárias, piscina e ambiente. Será feita a reinstalação de uma caldeira como complemento para o aquecimento das águas e ambiente, dado ser um edifício com uma área considerável e com algum consumo pela sua utilização/ocupação.

Para uma melhor gestão e eficiência energética, será instalado um sistema de regulação, adaptação das temperaturas às necessidades dos utilizadores.

*“Construir edifícios eficientes é importante, mas mais importante é reabilitar os que já existem, melhorando a sua eficiência.”*<sup>21</sup>

- Carina Durão

## **5. Enquadramento da pretensão nos Planos Municipais de Ordenamento do Território vigentes**

Foi feita a abordagem e o reconhecimento ao tipo de operação urbanística em estudo, o conhecimento e a específica aplicabilidade dos planos existentes em vigor no Município de Vila Real. No caso em concreto, o que se encontra em vigor, que abrange a localização do edifício a reabilitar e que deve ser aplicado é o Plano Diretor Municipal (PDM). Para o efeito foi consultado o seu regulamento, a planta de ordenamento e a planta das condicionantes para o local.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> DURÃO, Carina Oliveira. (2013). *Reabilitação Sustentável: Introdução de Metodologias e Estratégias Sustentáveis - Projeto de Arquitetura Sustentável*. Dissertação de Mestrado em Arquitetura de Interiores, FAUTL. Lisboa: Março.

<sup>22</sup> Ver anexos: Aviso nº 7317/2011 de 22, de março. D.R. nº57 - II Série. Município de Vila Real, anexo E.

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Vila Real, publicado no Diário da República, Aviso nº 7317, II Série - nº 57 de 22 de março de 2011, no seu artigo 1º e que diz respeito ao seu âmbito territorial, diz que o regulamento do Plano *“estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no âmbito do Plano Diretor Municipal (...), que abrange a totalidade do território do concelho de Vila Real.”*

De acordo com o regulamento e conjugando com os restantes elementos, o prédio em relação ao uso do solo encontra-se em solo urbano, nos termos do nº 2 do art.º 11º - secção I, do Capítulo III. Quanto à qualificação do solo, sendo um solo urbanizado de áreas predominantemente habitacionais, aplica-se a alínea a) do art.º 42º da secção I - Capítulo V, e ainda a subcategoria de área consolidada com dominância de habitação unifamiliar do tipo HU2, conforme a carta de ordenamento<sup>23</sup> e previsto no regulamento na alínea b), nº 1, art.º 45º, Divisão II e alínea b) do art.º 43º da subsecção 1 do mesmo capítulo.

Dando cumprimento ao estabelecido e vinculando o descrito no regulamento verifica-se que o prédio encontra-se numa área consolidada com dominância de habitação unifamiliar do tipo HU2 (na carta de ordenamento) e sem qualquer condicionante, na carta de condicionantes<sup>24</sup>.

## **6. Adequação da Edificação à utilização pretendida**

O programa estabelecido foi pensado com o objetivo centrado nas exigências legislativas e nas necessidades funcionais acrescidas deste tipo de alojamento.

As valências a considerar implicaram uma organização na ocupação pela sua utilização e o acordo com o programa proposto nas diferentes funções, que garanta a privacidade e a segurança necessária ao regular funcionamento do espaço e que se pode ter em consideração a sua divisão em cinco núcleos distintos:

**6.1.Zona de unidades de alojamento** - esta contempla todos os dormitórios e/ou quartos para os utentes e as instalações sanitárias privativas.

**6.2.Zona de utilização comum** - aqui estão incluídas todas as áreas para as refeições e a sua confeção, a lavandaria e tratamento de roupa e ainda, as instalações sanitárias de acesso ao público em geral.

---

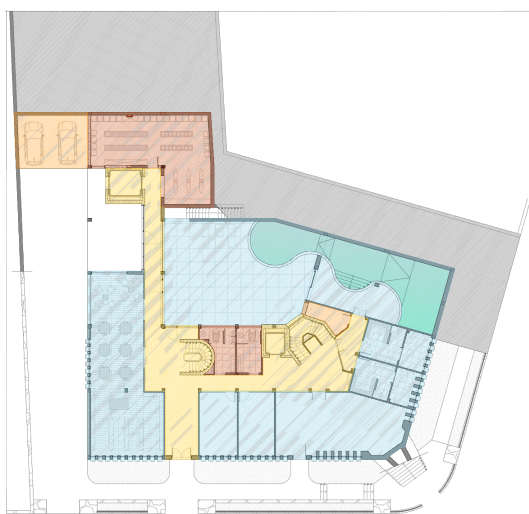
<sup>23</sup> Ver anexos: Planta de ordenamento do território, anexo D.

<sup>24</sup> Ver anexos: Planta de condicionantes, anexo D.

**6.3. Zona restrita de serviço** - inclui a garagem, os arrumos, os dois quartos dos funcionários, instalação sanitária e a área de receção.

**6.4. Zona de acessos/circulação** - os corredores, escadas de acesso aos diferentes pisos e os elevadores (utentes e de cargas e descargas).

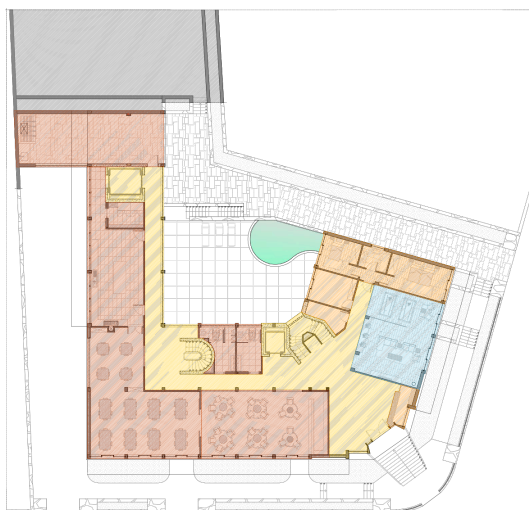
**6.5. Zona de atividades complementares / lazer ou recreio** - a biblioteca, ginásio, sala multiusos, piscina interior e a cobertura ajardinada.



**Legenda:**

- Zona de utilização comum
- Zona restrita de serviço
- Zona de acessos/circulação
- Zona de unidades de alojamento/dormitórios
- Zona de unidades de alojamento/instalações sanitárias
- Zona de atividades complementares/lazer ou recreio

**Figura 2-** Esquema das zonas do Piso abaixo da cota de soleira.



**Figura 3-** Esquema das zonas do Piso térreo.



**Figura 4-** Esquema das zonas do Piso 1.



Figura 5- Esquema das zonas do Piso 2.

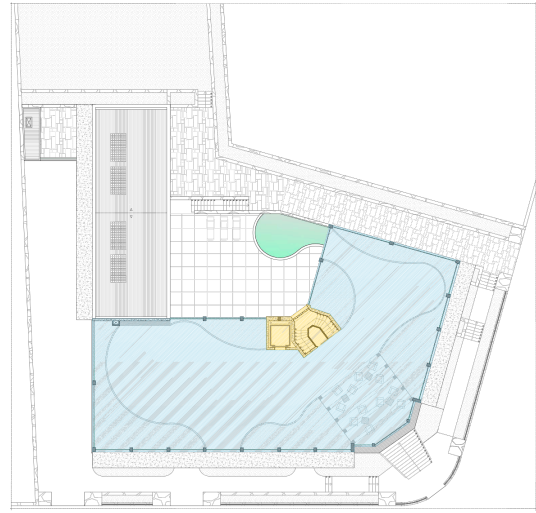


Figura 6- Esquema das zonas do Piso 3.

Com a apresentação de todo o sistema de organização dos espaços, foram criados os esquemas apresentados e a tabela com a localização integrada de cada zona e em cada piso de forma sintética para uma maior percepção da proposta.

Tabela 1- Localização das zonas nos diferentes pisos.

Designação das zonas	Localização/pisos				
	-1	0	1	2	3
Unidades de alojamento			x	x	
Utilização comum	x	x	x	x	
Restrição de serviço	x	x			
Acessos/circulação	x	x	x	x	x
Atividades complementares / lazer ou recreio	x	x	x	x	x

## 7. Adequação às infraestruturas e redes existentes

Face à pré-existência do edifício, este encontra-se dotado de todas as infraestruturas necessárias para o funcionamento interno, nomeadamente de água, saneamento, eletricidade, telefones, aquecimento central, entre outras.

Todas as especialidades serão revistas em virtude dos materiais aplicados existentes se encontrarem deteriorados devido ao tempo de falta de utilização.

Para além da revisão do existente, a elaboração do estudo previsional das redes acessórias na sequência da criação, alteração ou ampliação de compartimentos ou espaços. Para maior sustentabilidade e como já foi referido, está prevista a instalação de painéis solares na cobertura não acessível, com um posicionamento favorável à captação, conservação e armazenamento de energia devido à sua instalação na cobertura plana que permitirá captar os raios solares durante todo o período diurno, sendo necessário prever todo o sistema da sua fixação, instalação e funcionamento.

Os acessos da via pública para o interior da parcela encontram-se executados na rua Dr. João de Barros com uma largura de 3 metros, na rua de Sto. António com 3,10 metros e na entrada principal do edifício com 2 metros, no gaveto das duas ruas aqui mencionadas. Os três acessos estão de acordo com a pré-existência, no entanto, e por necessidade de funcionamento foi criado um quarto, diretamente da rua de Sto. António com 3,10 metros. Esta última abertura dá acesso para a garagem, alpendre, elevador de cargas e descargas e viaturas de serviço. Os quatro acessos referidos, os existentes e a existir, estão previstos na proposta, na área exterior do edifício, com a instalação de portões. Todo o restante espaço limite da parcela, encontra-se vedado com um murete e gradeamento.

## **8. Plano de Acessibilidades**

O Regime das Acessibilidades previsto pelo Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de agosto, define as condições a que deve obedecer um projeto de equipamentos coletivos, edifícios públicos e habitacionais e espaços públicos.

A proposta de reabilitação do *hostel* enquadra-se nos estabelecimentos turísticos a que se refere uma das alíneas do nº 2 do artigo 2º do citado Decreto-Lei. Contempla as normas técnicas para melhoria das acessibilidades das pessoas com mobilidade condicionada para o cumprimento do referido regime, nomeadamente no seu Capítulo 2º e no que diz respeito aos edifícios e aos estabelecimentos em geral e ainda aos percursos acessíveis no seu Capítulo 4º. Com a sua aplicação existe a garantia de se proporcionar às pessoas com mobilidade condicionada a igualdade de condições em relação às restantes.

Com o cumprimento da legislação neste âmbito, ficam garantidas as condições da sua aplicabilidade.

### **8.1. Percurso acessível exterior e interior**

O percurso acessível para as pessoas com mobilidade condicionada não coincide na íntegra com o percurso dos restantes utilizadores, nomeadamente o acesso ao interior do edifício.

A entrada ou saída principal encontra-se localizada no *hall* do piso térreo e o seu acesso é feito por escadas pré-existentes enquanto a entrada ou saída das pessoas com mobilidade condicionada, com ligação direta ao corredor de circulação e ao elevador de acesso aos restantes pisos, localiza-se no piso abaixo da cota de soleira. Esta entrada não possui qualquer inclinação em relação ao pavimento exterior do edifício e da via pública.

### **8.2. Quartos/Dormitórios**

Na distribuição das camas pelos diferentes compartimentos foram criados quatro quartos distribuídos em igual número pelos pisos um e dois. Com uma lotação de 8 (oito) camas, estes alojamentos possuem todas as condições para pessoas com mobilidade condicionada ou reduzida.

### **8.3. Instalações sanitárias**

Os quartos referidos no ponto anterior possuem instalações privativas com os requisitos exigidos por lei para este tipo de pessoas. Como esta situação vem colmatar as necessidades para os utentes com deficiência nos dois pisos (um e dois), as restantes instalações sanitárias (femininas/masculinas) instaladas nos mesmos são para os restantes utentes porque não possuem as mesmas condições globais necessárias, principalmente para quem possua cadeira de rodas.

Nos pisos abaixo da cota de soleira e térreo, as instalações sanitárias de uso geral (feminino/masculino) possuem todas as condições físicas e o equipamento para as pessoas com as características de mobilidade condicionada ou reduzida.

### **8.4. Outras áreas de acesso ao público**

Com exceção das escadas e de algumas áreas restritas e que não possuem o acesso ao público, encontram-se aplicadas as condições previstas no regime das acessibilidades.

## 9. Programa proposto - “De Lar a *Hostel*”

Conforme já referido e a nível programático pretende-se a transformação de um edifício composto por cinco pisos e com uma identidade marcante pelo seu carácter social - “Lar académico feminino”, num modelo de alojamento designado de *hostel*. Na proposta de intervenção está prevista a demolição do recuado do último piso, ficando assim como piso de cobertura acessível, com acesso vertical, elevador, uma pérgula e pequenas áreas ajardinadas.

Este edifício é limitado por duas ruas, ou seja, encontra-se no gaveto das ruas de Santo António e Dr. João de Barros.

A reabilitação aborda objetivamente o seu conceito como contribuição para a sua melhoria energética e a viabilidade de um modelo de alojamento a baixo custo, contribuindo para a sua requalificação e valorização bem como a da sua envolvente e simultaneamente uma “mais-valia” e um reforço para o turismo da cidade.

Na prática, todo o espaço é destinado aos seus hóspedes ou visitantes, como um potencial de comunicação entre estes, jovens, turistas, outro público e entre cidades, na promoção do convívio e a socialização entre os seus utentes e a população citadina.

O local onde se encontra inserido é uma zona maioritariamente habitacional, perto do centro histórico da cidade e de outras zonas fortemente frequentadas e com todo o tipo de comércio e serviços, possibilitando assim às pessoas usufruírem de todos os espaços ou áreas referidas, não sendo necessário a obrigatoriedade do uso automóvel, refletindo assim o seu potencial, no que diz respeito à localização.

Quanto ao edifício em si, o mesmo apresenta características físicas de grande potencial, permitindo usufruir de espaços confortáveis, acolhedores e sociais, alterando a sua condição pré existente e devoluta.

Como já foi referido foi demolida a construção do recuado do último piso, ficando o existente acesso vertical (escadas) e criado o acesso através do elevador. Esta cobertura acessível ajardinada vai permitir a quem o utiliza, um tempo de descanso, de lazer, convívio e visualização da paisagem urbana envolvente.

As suas características básicas vão ser mantidas, com exceção das varandas que eram módulos individualizados e separados de cada quarto e que passaram a corpos arquitetónicos balanceados como um módulo único e marcante nos dois pisos, para toda a zona dos dormitórios e quartos.

Em relação ao existente, o espaço interior sofrerá pequenos ajustes e alterações nas áreas e usos dos compartimentos, ou pelo seu estado de degradação ou de funcionamento desajustado. Com estas alterações ficarão salvaguardadas todas as adaptações às normas de funcionamento exigidas por lei para este tipo de alojamento, bem como as normas de segurança contra incêndios e/ou condições de utilização.

## **10. Reabilitação para *hostel* - projeto de intervenção**

A proposta de reabilitação foi desenvolvida com o aproveitamento de alguns materiais existentes e com a aplicação de novos de acordo com as novas exigências e usos. Os elementos degradados serão recuperados e reparados, sendo alguns substituídos considerando e entre outras, as necessidades energéticas e de climatização.

No que respeita às considerações de higiene e salubridade do edifício, o projeto prevê a remodelação global das instalações sanitárias existentes nos diferentes pisos bem como a construção de novas, com materiais e equipamento atual e adaptado. A cozinha e dependência das refeições foram também remodeladas, ampliadas e equipadas de acordo com as necessidades exigidas para o seu total acesso e funcionamento para os utentes, com equipamento de queima, frio e extração de fumos, cheiros, entre outros.

O projeto de reabilitação para o *hostel* integra-se na modalidade de estabelecimento de hospedagem de acordo com o Decreto-Lei 128/2014, de 29 de agosto que diz respeito ao Regime Jurídico de Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento Local, alterado pelo Decreto-Lei nº 63/2015, de 23 de abril, que veio a densificar o regime dos *hostels* e a clarificar alguns aspetos do Regime Jurídico de Exploração dos Estabelecimentos de Alojamento referido.

No seguimento desta tipologia, a instalação prevê a capacidade para 192 (cento e noventa e dois) hóspedes de ambos os sexos, contemplando a instalação do número de quartos e dormitórios que constam na tabela 2, e como descrito no plano das acessibilidades da presente memória descritiva e justificativa, os quartos com duas camas dos pisos um e dois são para utentes com mobilidade condicionada ou reduzida e para casais. Na mesma tabela, encontram-se inscritos dois quartos localizados no piso térreo, com um total de três camas singulares para o pessoal do estabelecimento.

**Tabela 2-** Capacidade de alojamento.

Capacidade de alojamento	Piso	Quant.	Camas singulares	Beliche individual	Nº de utentes	Gavetões com fecho
Quartos funcionários	0	2	3	-	3	3
Quartos utentes	1	2	4	-	4	4
	2	2	4	-	4	4
Dormitórios	1	17	-	46	92	92
	2	17	-	46	92	92
Total		40	11	92	195	195

De um modo geral todas as aberturas foram alteradas nomeadamente, as portas e os vãos das fachadas, quer pela melhoria da eficiência energética, da acústica e das acessibilidades. Os vãos das fachadas (janelas/portas dos quartos) possuem uma caixilharia em PVC com vidro duplo temperado. As portas exteriores e interiores serão em madeira com exceção da porta da entrada principal em que foram utilizados os dois materiais (madeira e vidro).

Como não houve qualquer ampliação do edifício, a área de implantação mantém-se em relação ao existente. Foi executada a reformulação da compartimentação interior e alterações nas fachadas. Estas alterações são perceptíveis pela comparação das plantas desenhadas do existente e da proposta e ainda com uma melhor e facilitada perceção nas plantas, alçados e alçados cortes, com amarelos e vermelhos.

De realçar a alteração da fachada no que diz respeito aos corpos arquitetónicos balanceados que abrangem os dormitórios em cada piso (um e dois) e nas fachadas Nordeste/Sudeste que confrontam com os arruamentos e ainda na Sudoeste. Um corpo único em cada piso, em cada fachada, que visualmente nos transmite a sua volumetria, o espaço, uma peça única. Cada um destes corpos possui paredes divisórias para que cada dormitório ou quarto disponha de um espaço exterior privativo e a colocação de placas de acrílico com a altura de 1,10 metros (guarda-corpo).

O revestimento geral do edifício também foi alterado. Foi retirada a pastilha na totalidade das fachadas e substituído este revestimento pela pedra de perpianho de granito cinza que ficou à vista no piso abaixo da cota de soleira. Os pisos térreo, um e dois foram revestidos com reboco pintado branco, madeira *finnforest*

*thermowood* e betão à vista nos corpos balançados e por fim o piso três, revestido com reboco branco com a platibanda em betão à vista.

Os arranjos exteriores, na prática mantêm-se com a mesma estrutura, ou seja com áreas de circulação e zonas ajardinadas.

## **11. Dados quantitativos e qualificativos**

### **11.1. Da parcela de construção**

- **Área da parcela de terreno:** 1590,96 m<sup>2</sup>
- **Área de implantação:** 868,23 m<sup>2</sup>
- **Área bruta de construção:** 2502,99 m<sup>2</sup>
- **Volumetria:** 11677,6935 m<sup>3</sup>
- **Nº de pisos acima da cota de soleira:** 4
- **Nº de pisos abaixo da cota de soleira:** 1
- **Cércea:** 17,00 m

### **11.2. Tipo de estabelecimento turístico**

- **Grupo:** Empreendimento turístico
- **Categoria:** Alojamento local
- **Classificação ou designação:** *Hostel*
- **Modalidade:** Estabelecimento de hospedagem
- **Nº de unidades de alojamento p/ hóspedes:** 38
- **Nº total de camas p/ hóspedes:** 192
  - Individuais/ singulares: 8 (4 duplas, com a junção das individuais, a pares)
  - Beliche:
    - 2 em 14 dormitórios , sendo estes 7 femininos e 7 masculinos; 3 em 18 dormitórios mistos ; 5 em 2 dormitórios , 1 feminino e 1 masculino.

### **11.3. Constituição e descrição dos pisos**

Como o que está em causa é um projeto de reabilitação de um edifício existente, fazer a descrição pormenorizada dos pisos e seus compartimentos existentes não se torna necessário, no entanto, criou-se uma tabela com as suas designações e as áreas quantificadas para termo de comparação com as da proposta, caso seja necessário e que se encontra anexa a seguir:

Tabela 3- Designação e área de cada compartimento do edificado existente.

EXISTENTE			
	Designação	Quantidade	Área total (m <sup>2</sup> )
PISO -1	Entrada de serviço	1	19.41
	Apoio de acessórios de viagem	1	20.92
	Aceitação de malas	1	1.00
	Biblioteca	1	40.52
	Rouparia (limpo)	1	26.16
	Rouparia (sujos)	1	1.42
	Tratamento de roupas	1	30.90
	Pia	4	6.60
	Lavandaria	1	50.43
	Estendal de roupa	1	69.07
	Despensa (frutas)	1	31.07
	Despensa (arcas frigoríficas)	1	20.01
	Despensa geral	1	14.62
	Pátio interior	1	132.70
	Instalação sanitária	1	7.05
	Arrumos	1	16.12
	Quarto	1	13.66
	Acesso ao público	1	6.60
	Sacristia	1	7.15
	Instalação sanitária privada	1	2.88
	Quarto (visitas)	1	19.28
	Capela	1	76.10
	Salão de festas	1	75.56
Instalação sanitária	1	15.40	
Gabinete	1	4.10	
PISO TÉRREO	Hall da entrada principal	1	41.85
	Refeitório	1	100.19
	Cozinha	1	53.67
	Despensa de dia	1	8.40
	Arrumos	1	13.45
	Refeitório do pessoal	1	39.81
	Caixa de escadas	1	9.12
	Instalação sanitária	1	2.88
	Sala de jantar (visitas)	1	17.58
	Instalação sanitária	1	11.47
	Telefone	1	1.47
	Pbx	1	2.69
	Telefonista	1	4.34
	Escritório	1	11.12
	Quarto (diretor)	1	11.09
	Instalação sanitária	1	5.40
	Quarto (visitas)	1	17.94
	Sala de reuniões	1	19.26
	Sala de visitas	1	32.37
	Bar	1	6.89

Obs.: A designação do existente está de acordo com o projeto de execução aprovado e arquivado na Câmara Municipal de Vila Real.

Tabela 3- Continuação.

EXISTENTE			
	Designação	Quantidade	Área total (m <sup>2</sup> )
PISO 1	Quarto (vigilante)	1	14.69
	Gabinete médico	1	11.41
	Quarto (1 cama)	9	115.57
	Quarto (3 cama)	9	182.45
	Quarto (2 cama)	1	13.37
	Instalação sanitária	3	44.79
	Arrumos	1	6.41
	Telefone	4	0.80
	Tratamento individual de roupas	1	12.33
	Varanda	1	3.52
	Rouparia (sujos)	1	1.47
	Rouparia (limpo)	1	7.30
	Copa	1	4.40
	Bancada (arrumos de objetos de limpeza)	1	7.61
PISO 2	Quarto (vigilante)	1	14.69
	Gabinete médico	1	11.41
	Quarto (1 cama)	9	115.57
	Quarto (3 cama)	9	182.45
	Quarto (2 cama)	1	13.37
	Instalação sanitária	3	44.79
	Arrumos	1	6.41
	Telefone	4	0.80
	Tratamento individual de roupas	1	12.33
	Varanda	1	3.52
	Rouparia (sujos)	1	1.47
	Rouparia (limpo)	1	7.30
	Copa	1	4.40
	Bancada (arrumos de objetos de limpeza)	1	7.61
PISO 3	Salão de estudo	1	77.45
	Sala de estudo	1	21.08
	Hall	1	8.29
	Quarto da irmã vigilante	2	23.29
	Instalação sanitária	3	26.43
	Quarto (2 cama)	4	56.96
	Telefone	1	0.80
	Dormitório	2	92.36
	Tratamento de roupas	1	7.77
	Rouparia (limpo)	1	6.36
	Copa	1	4.24
	Rouparia (sujos)	1	2.10
	Arrumos de objetos de limpeza	1	5.34
	Arrumos	1	5.62
Terraço	1	126.98	

Obs.: A designação do existente está de acordo com o projeto de execução aprovado e arquivado na Câmara Municipal de Vila Real.

O logradouro do edifício encontra-se ao redor de toda a construção. É um espaço ajardinado e pavimentado em granito polido, com alguns acessos diferenciados e de acordo com as cotas existentes. A vedação da parcela que permite a privacidade desta com a via pública, foi feita através da execução de portões de alumínio de abertura e/ou encerramento dos acessos ao prédio, de muretes de pedra rusticada e um gradeamento do mesmo material dos portões.

Para uma melhor compreensão de todos os espaços criados em função do existente mas com uma organização funcional e a fim de ser dado cumprimento às características ou especificações para este tipo de alojamento - *hostel*, a seguir faz-se a descrição sumária da constituição do cada piso.

#### **Piso abaixo da cota de soleira**

Este piso localiza-se à mesma cota da rua de Santo António.

É maioritariamente uma zona para atividades complementares para os utentes do *hostel*, são áreas de lazer ou de recreio que foram criadas para ocupação dos tempos livres e de convívio entre os diversos utentes e que servirão para a socialização de todos, a troca de conhecimento e de saberes, em geral. Para o efeito foi instalada uma biblioteca, uma sala multiusos, um ginásio, uma piscina interior e balneários para os utilizadores destes dois últimos espaços. Para além destes espaços interiores criados, como havia um pátio interior sem qualquer tipo de utilização, foi feito o seu reaproveitamento e criado o prolongamento da piscina interior, ficando este em espaço aberto dado que o pátio não possui qualquer tipo de cobertura.

Pela instalação de todas estas áreas que serão utilizadas por grande número de utentes, foram criadas duas instalações sanitárias (masculino/feminino).

Foi criado um espaço contíguo às escadas que serve de arrumos e instalação do equipamento de funcionamento da piscina e do aquecimento geral do edifício. Para melhor compreensão da constituição da piscina foi elaborado o pormenor construtivo - desenho nº 51.

Possui uma entrada que é considerada a principal para os utentes de mobilidade condicionada ou reduzida que dá acesso direto às áreas de circulação deste piso e aos restantes através do elevador. Para além desta existe um alpendre que tem acesso direto ao elevador de cargas e descargas para transporte de todo o equipamento, bens e materiais necessários para o funcionamento do estabelecimento. Considerada como área de utilização comum, a lavandaria foi

criada neste piso pela facilidade de acesso ao exterior e pelo volume do equipamento a instalar.

As paredes interiores são constituídas de tijolo 29x19x9 cm e reboco pintado em todos os compartimentos com exceção das instalações sanitárias lavandaria e balneários que serão revestidas de material cerâmico. Os tetos serão rebocados e pintados a cor branca.

Os acessos ou zonas de circulação, nomeadamente as paredes dos corredores e tetos serão rebocados e pintados e os pavimentos em cerâmica *Way beige* 120x60x2 cm. As escadas serão executadas em betão à vista e as paredes revestidas a madeira *finnforest thermowood*.

No anexo existente, foi criada uma garagem para uso dos funcionários do edifício e encurtamento do espaço de transporte necessário de bens e mercadorias. As paredes desta serão rebocadas e pintadas e com um pavimento revestido a granito polido em continuidade ao revestimento dos acessos exteriores.

Os compartimentos e os materiais deste piso encontram-se especificados nas plantas e cortes da proposta apresentada.

### **Piso térreo**

As zonas de utilização comum estão bem patentes neste piso. As áreas com esta designação, são assim consideradas pela sua funcionalidade dado que se encontram abertas a todos os utentes, funcionários e hóspedes: o bar, sala de estar, refeitório, cozinha, despensa, churrasqueira exterior e as instalações sanitárias.

Os compartimentos mencionados terão as suas paredes e tetos a reboco pintado, com exceção da cozinha e instalações sanitárias. As paredes e pavimento da cozinha serão em material cerâmico e os tetos serão em gesso (teto falso). A especificação dos seus materiais constituintes encontra-se nos desenhos nº 40,41 e 42.

As instalações sanitárias são iguais em todos os pisos, pelo que se poderá ver as especificações dos materiais nos desenhos nº 45,46 e 47.

A churrasqueira exterior foi incluída na zona de utilização comum pela sua funcionalidade apesar de poder ser utilizada como complemento das atividades de recreio ou convívio, conforme a programação a estabelecer em sede de funcionamento.

Ainda, e neste piso encontram-se áreas consideradas para atividades de lazer, de convívio ou recreio, como o salão de jogos e a sala de convívio. As suas paredes e tetos serão de reboco pintado e os pavimentos de soalho de carvalho com a medida de 120x20 cm, conforme desenho nº 26.

Para além da descrição feita das duas zonas existem outras, como as áreas restritas ao público, porque são somente para a utilização dos funcionários do empreendimento: arrumos, escritório e dois quartos com instalação sanitária privada. As paredes destas serão também em reboco pintado como a maioria dos espaços, exceto a instalação sanitária que possui os mesmos materiais das existentes nos pisos anteriores.

A entrada principal onde está instalada a receção será em reboco pintado nas paredes e teto. O seu pavimento é em cerâmica *way beige* de 120x60x2 cm, bem como toda a área de circulação do piso. Nas escadas, os materiais de pavimento e de revestimento das paredes continua a ser o mesmo do piso anterior.

#### **Piso 1**

Quanto ao funcionamento deste piso e de acordo com o esquema criado, será maioritariamente a zona de unidades de alojamento. Estão instalados 19 (dezanove) dormitórios, sendo o feminino o que possui cinco beliches, os de dois beliches são masculinos e os restantes são mistos. Também aqui foram criados dois quartos com duas camas cada, para pessoas com mobilidade condicionada ou reduzida, ou ainda e caso seja necessário, poderão servir de camas duplas para casais. As paredes serão de reboco pintado, os tetos falsos e o pavimento de soalho de carvalho com a medida de 120x20 cm - desenhos nº 49 e 50. Os modelos de arrumação para cada utente foram criados por gavetões na parte inferior de cada beliche.

Os dormitórios de três beliches possuem instalações privadas, bem como os de pessoas com mobilidade condicionada ou reduzida. Estão criadas duas instalações sanitárias (masculino e feminino), cada uma para serventia dos dormitórios de dois e cinco beliches, respetivamente. A sua constituição, no que diz respeito aos materiais do equipamento, paredes, pavimento e teto encontram-se discriminados nos desenhos nº 45, 46 e 47.

Também neste piso se encontra uma sala de convívio, que se localiza no espaço que diz respeito ao *hall* de entrada do piso térreo e que é constituída por paredes e teto rebocado e ainda o pavimento em soalho de carvalho com a medida de 120x20 cm.

Os acessos ou zonas de circulação, nomeadamente os corredores, os tetos e as escadas são constituídos com o mesmo reboco, pavimentos e paredes iguais aos dos pisos anteriores.

## **Piso 2**

Como se pode verificar em planta, este piso é uma “cópia” do piso um na nomenclatura dos espaços ou compartimentos, em termos funcionais. A única diferença que existe é da utilização em género dos dormitórios de dois e cinco beliches, ou seja, os dormitórios constituídos por dois beliches são femininos e os de cinco beliches são masculinos, posição contrária ao piso anterior. De acordo com esta “troca” e face à sua localização, também as duas instalações sanitárias sofreram esta alteração, apesar de em termos de construção se localizarem no mesmo sítio, nos dois pisos.

A constituição dos dormitórios, no que diz respeito ao revestimento, ao teto e pavimento é em tudo igual ao piso anterior e o mesmo se pode dizer em relação às instalações sanitárias.

Também neste piso se encontra uma sala de convívio com a localização igual ao piso anterior e com as mesmas características referidas anteriormente.

Os acessos ou zonas de circulação, nomeadamente os corredores, os tetos e as escadas são em tudo iguais aos restantes pisos.

## **Piso 3**

Este piso, para além de ser considerado o da cobertura do mesmo, é parcialmente ocupado por plantas, sobrepostas sobre um sistema de impermeabilização e terra vegetal, a ser considerada uma cobertura verde, uma cobertura viva, estando explicitada a sua construção em pormenor, no desenho nº 51.

No perímetro deste piso será colocado um “resguardo” até 1,10 metros do pavimento, constituído por uma estrutura de pilares em betão revestidos a madeira e aplicação de placas em acrílico, entre cada um.

Para além de ser uma alternativa complementar a uma área de lazer, um espaço recreativo para os utentes, tem vantagens e benefícios para o utilizador do edifício e para o meio ambiente.

A área do logradouro do edifício não possui condições para se criar um jardim apelativo pelas suas limitações como espaço, e por isso foi adotado neste piso, o desenvolvimento de áreas ajardinadas que formassem um espaço sustentável e inovador no campo da construção sustentável.

Neste piso, a solução construtiva passa pela colocação de terra vegetal e de plantas sobre uma base impermeável e outras camadas na área a ajardinar e ainda no restante piso, a colocação de granito polido para a sua acessibilidade. Além dos benefícios climáticos, a visualização da beleza natural que os seus utilizadores podem usufruir, permite ainda um efeito de refrigeração no próprio edifício, diminuindo o seu aquecimento pela proteção das radiações solares.

Sendo uma cobertura acessível que promove um espaço de recreio e lazer, a vegetação escolhida será rasteira ou baixa, com crescimento e rápida expansão, de alta resistência à seca e sem necessidades especiais à sua irrigação ou nutrição, para evitar altos custos de manutenção. A escolha da vegetação ou das plantas será feita em função das condições climáticas da cidade de Vila Real e de acordo com as características físicas e de localização do edifício.

Como espaço complementar, recreativo, de lazer e convívio será instalada uma pérgula que servirá de suporte a algumas plantas com intenção de se criar um espaço “sombra” decorado com mobiliário para o efeito.

Os acessos serão feitos através de um elevador proposto e de acesso a todos os pisos, bem como por escadas existentes que percorrem todos os pisos. Este último acesso vertical é executado em betão à vista e com os restantes materiais de igual modo nos restantes pisos.

A Sudoeste deste piso, a cobertura não vai ser acessível, sendo utilizado este espaço para a colocação dos painéis solares já referidos no desenvolvimento da presente memória descritiva e justificativa.

Tabela 4- Designação e área de cada compartimento do edificado proposto.

PROPOSTA			
	Designação	Quantidade	Área total (m <sup>2</sup> )
PISO -1	Entrada	1	19.57
	Biblioteca	1	95.09
	Alpendre	1	38.07
	Elevador de cargas e descargas	1	10.03
	Lavandaria	1	68.58
	Garagem	1	32.52
	Instalação sanitária masculina	1	9.88
	Instalação sanitária feminina	1	9.64
	Elevador	1	5.73
	Sala multiusos	2	40.96
	Ginásio	1	65.71
	Balneário	2	40.51
	Arrumos/casa das máquinas	1	6.65
	Piscina interior	1	75.62
	Pátio interior	1	132.70
PISO TÉRREO	Entrada principal	1	37.45
	Recepção	1	6.12
	Bar	1	10.70
	Elevador de cargas e descargas	1	10.03
	Refeitório	1	90.20
	Cozinha	1	44.41
	Despensa	1	7.94
	Sala de estar - bar	1	59.64
	Elevador	1	5.73
	Churrasqueira exterior	1	64.94
	Instalação sanitária masculina	1	9.88
	Instalação sanitária feminina	1	9.64
	Arrumos	1	6.35
	Escritório	1	11.63
	Quarto (funcionários)	2	29.63
	Instalação sanitária privada	1	5.40
	Salão de jogos	1	19.42
Sala de convívio	1	33.34	
PISO 1	Sala de convívio	1	21.47
	Dormitório feminino (5 beliches)	1	31.43
	Instalação sanitária feminina	1	19.56
	Instalação sanitária masculina	1	29.15
	Dormitório masculino (2 beliches)	7	82.84
	Dormitório misto (3 beliches)	9	141.32
	Instalação sanitária	11	40.31
	Quarto misto (2 camas - acessibilidades)	2	29.45
Elevador	1	5.73	

Tabela 4- Continuação.

PROPOSTA			
	Designação	Quantidade	Área total (m <sup>2</sup> )
PISO 2	Sala de convívio	1	21.47
	Dormitório masculino (5 beliches)	1	31.43
	Instalação sanitária masculina	1	19.56
	Instalação sanitária feminina	1	29.15
	Dormitório feminino (2 beliches)	7	82.84
	Dormitório misto (3 beliches)	9	141.32
	Instalação sanitária	11	40.31
	Quarto misto (2 camas - acessibilidades)	2	29.45
	Elevador	1	5.73
PISO 3	Pérgula	1	45.06
	Caixa de escadas	1	7.88
	Elevador	1	5.73
	Painel solar	1	29.15

## 12. Segurança contra incêndios

O Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, estabelecido através do Decreto-Lei nº 220/2008, de 12 de novembro que promove a conceção dos edifícios tornando-os mais seguros e prolonga o seu período de vida útil e a sua durabilidade também foi tido em conta na elaboração da presente proposta de reabilitação. O regulamento técnico constante na Portaria nº 1532/2008, de 29 de dezembro também tem a sua aplicabilidade pela capacidade de alojamento ser superior a 10 utentes.

A previsão da colocação de sistemas fixos e móveis de extinção de incêndios e sistema de controlo de poluição do ar, zonas de circulação com áreas normalizadas e sua indicação e ainda outros elementos importantes a apresentar no projeto da especialidade de SCIE, nos termos do nº 1 do artigo 17º do referido diploma e anexo V - Fichas de Segurança referidas no nº 2 do mesmo artigo, são previstos.

## 13. Instalações

### 13.1. Rede de abastecimento de água

Será reanalisada, alterada e substituída toda a instalação de água fria e água quente em virtude de a atual se encontrar incapaz para o devido funcionamento pela inativação da mesma na atualidade e pela criação de alguns compartimentos onde é

necessária a sua criação, nomeadamente as instalações sanitárias, piscina e balneários.

A rede interna será restabelecida a sua ligação à rede pública.

### **13.2. Rede de esgotos**

Esta rede terá o mesmo tratamento da rede de abastecimento de água.

A sua ligação à rede de esgotos pública será restabelecida com a entrada em funcionamento do novo sistema.

### **13.3. Rede elétrica**

A instalação elétrica vai ser analisada e revista em sede de projeto próprio porque existem alterações de compartimentos interiores em relação ao projeto inicial. Dado tratar-se de um espaço que vai ser público sendo mais do que necessário ter uma boa iluminação, vai ser feita a análise das necessidades de luz de cada uma das zonas, já que existem espaços que necessitam de luminosidade diferente, no mesmo tempo e com a mesma intensidade, usando-se preferencialmente o sistema de iluminação *LED*, de baixo consumo.

Nas zonas de circulação, escadas e *halls* vão ser instalados sistemas temporizados e/ou detetores de presença que acionam as luzes automaticamente.

### **13.4. Rede de telefones**

A rede de telefones vai ser objeto de estudo para instalação de uma central de telefones na receção de circuito interno e externo. A rede interna será feita através de alguns pontos essenciais para o funcionamento do estabelecimento.

## Conclusão

A Reabilitação Urbana é um tema que se encontra sempre presente quando se pretende intervir na cidade, num edifício. A sua abordagem não passa somente pela reabilitação dos edifícios mas também pela especificidade da área, as suas potencialidades, carências e a sua dimensão. Para além da consolidação da ocupação do território e valorização do património construído, a reabilitação urbana faz a racionalização dos custos evitando a expansão das infraestruturas e dos equipamentos, constituindo por isso um modelo de gestão urbanística a ser seguido, e à qual deve ser conjugada a legislação de incentivo à própria reabilitação. Esta é uma nova tendência na área do urbanismo a que temos vindo a assistir no decurso dos anos.

Reabilitar é sempre diferente de construir de raiz pelo número crescente de objetivos, expectativas e solicitações muito específicas, é um “jogo” entre a defesa do existente e a capacidade de inovar, de adaptação à vida contemporânea, com a integração de valores sociais, ambientais e de sustentabilidade e em simultâneo a presença constante da viabilidade económica<sup>25</sup>.

Os edifícios são importantes para a história das cidades e dos seus habitantes porque demonstram a sua evolução e a sua adaptação às diferentes formas de viver. Representam a relação entre o homem e a arte, são o suporte físico dos diferentes movimentos estéticos da arquitetura e da arte ao longo do tempo.

A proposta de reabilitação do edifício passa pela estratégia de valorização do mesmo, do uso da sua pré-existência com reaproveitamento das suas potencialidades físicas e arquitetónicas. A instalação de um *hostel*, colmata assim duas situações, a decadência do seu estado por se encontrar degradado e devoluto e ainda pela existência reduzida deste tipo de estabelecimentos na cidade, contribuindo também para o desenvolvimento da mesma, para a regeneração urbana e promoção do turismo. A tipologia deste tipo de alojamento está direcionada não só para a população estudantil, mas também para o público em geral. Este tipo de estabelecimento, com a sua modalidade apresenta-se como uma aposta à escassez da oferta de alojamento em Vila Real, sobretudo no núcleo urbano pela procura que o existente turismo fomenta.

---

<sup>25</sup> RAMOS, C.M. (2006). *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*. Lisboa: LNEC.

O *hostel* pelas suas características, pela sua tipologia, constitui uma solução para um projeto de caráter turístico e que conjugado com a conservação e reabilitação urbana permitem a valorização do existente e em simultâneo é uma atratividade ao território.

Importa ainda referir que a reabilitação urbana e em concreto a reabilitação de edifícios é um tema cada vez mais atual na área do urbanismo e que a sua definição e enquadramento legal, com a publicação do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, atestam a sua atualidade, bem como o seu mais recente desenvolvimento.

Poder-se-á afirmar que o método geral de reabilitação de um edifício com o uso proposto, passa pelo conhecimento e estudo pormenorizado do espaço, pela definição da operação e do programa, a execução de um diagnóstico para a resolução das anomalias detetadas, a criação de um projeto para a funcionalidade escolhida e por último a execução cuidada da obra para o seu pleno funcionamento, ou seja, não é um processo simples, tem de se ter em conta toda a problemática envolvida, quer a nível da reabilitação só por si, da análise das anomalias existentes e a própria adequação ao uso que se propõe. Para além disto é necessário ver todas as peças que o compõem a nível de estrutura, elementos decorativos, materiais e técnicas utilizadas, a sua história e todas as alterações que decorreram ao longo dos anos da sua existência.

A adequação do edifício para o uso desta proposta não apresentou grandes dificuldades porque a sua existência já integrava alguns espaços necessários nos pisos para o cumprimento da legislação. Houve a necessidade de procurar soluções adequadas para alterar e redimensionar algumas áreas interiores para usos específicos, criar e prever as infraestruturas para outros que não estavam previstos no existente, como algumas instalações sanitárias e procurar atingir uma melhoria energética dado o tempo de existência da construção e o seu estado atual de degradação.

Como reflexão final e conclusiva, uma proposta de reabilitação de um edifício existente com alguns anos de vida e no seu estado atual, constitui um exercício de alguma complexidade e dificuldade perante todos os requisitos que deve conter e puder responder a todos os critérios de salubridade, conforto, segurança e infraestruturas básicas para a adequação a um novo uso com uma certa especificidade legislativa, como um *hostel*.

Apesar das dificuldades encontradas no presente estudo, os resultados alcançados são o reflexo de uma pesquisa exaustiva, da gestão e enquadramento de toda a legislação inerente ao processo, focado no objetivo com vista à obtenção e concretização da proposta para o tipo de alojamento, que se pode considerar viável pelo seu enquadramento no âmbito e parâmetros estabelecidos. Considera-se um resultado final vantajoso para o proprietário do imóvel, para a cidade em si, para o próprio edifício com a preservação e o prolongamento da sua vida útil e para o autor deste projeto.

## Bibliografia

### I. Publicações

A.A.V.V. (2016). **Guia Técnico do Turismo de Portugal - alojamento local / regime jurídico**. Direção de Desenvolvimento e valorização da oferta. Turismo de Portugal I.P. Março.

ABRANTES, Jorge Manuel. (2014). **Produtos Mercados e Destinos Turísticos, Hostels e centros Históricos das cidades: Envelhecimento ou rejuvenescimento?** 4º ed. Revista Digital. ISCE. pp. 355 - 383.

ADENE - Agência para a Energia. (2013). **Guia de Eficiência Energética**. Nova Edição. Outubro.

AEPLUS. (2013). **Guia prático de termos e conceitos do PDM de Vila Real**. Município de Vila Real. Dezembro.

AGUIAR, J., CABRITA, A. M., APPLETON, J. (2002). **Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais**. V.1. Lisboa: LNEC.

DIAZ, G. *et al.* (2006). **Arquitetura Ibérica nº12: Reabilitação. Sobreposição e acumulação do tempo na arquitetura de Sevilha**. Caleidoscópio. p.18.

DURÃO, Carina Oliveira. (2013). **Reabilitação Sustentável: Introdução de Metodologias e Estratégias Sustentáveis - Projeto de Arquitetura Sustentável**. Dissertação de Mestrado em Arquitetura de Interiores, FAUTL. Lisboa: Março.

FIGUEIRA, Cátia. (2015). **Alojamento temporário: Reversão para *Hostel* de um EDIFÍCIO no centro histórico de Viseu**. Dissertação de Mestrado em Arquitetura. Universidade Católica Portuguesa. Viseu. p.38.

LANDLAB. (2016). **Guia de planificação - Sistemas Zinco para coberturas verdes**. Janeiro.

MARQUES, J e SANTOS, N. (2012). **Espaços turísticos e novas formas de alojamento**. Revista de Geografia e Ordenamento do Território, nº 1. Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território. Junho.

MATA, MÓNICA. (2008). **Guia de Acessibilidades - Apontamentos de interpretação, Decreto-Lei 163/2006, de 8/8**. Administração Regional de Saúde do Norte, I.P. Departamento de Saúde Pública. Fevereiro.

PAIVA, J., AGUIAR, J., PINHO, A. (2006). **Guia Técnico da Reabilitação Habitacional**. Lisboa: LNEC.

RAMOS, C.M. (2006). **Guia Técnico de Reabilitação Habitacional**. Lisboa: LNEC.

SILVA, José A. R. M. (2009). **Arquitetura Ibérica nº30: Reabilitação\_Rehabilitación**. Caleidoscópio. pp. 6 - 13.

SARAIVA, A. (2013). *Hostels independentes: o caso de Lisboa*. Dissertação de Mestrado em Turismo. Escola Superior de Hotelaria e Turismo do Estoril. Lisboa.

SILVA, Mariana Barata. (2014). *O segmento low cost na indústria hoteleira, em Coimbra: o caso dos hostels*. Dissertação de Mestrado em História de Arte, Património e Turismo Cultural. Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra. Coimbra.

TAVARES Alice, COSTA Aníbal, VARUM Humberto. (2011). *Manual de Reabilitação e Manutenção de Edifícios*. Guia de intervenção. Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Aveiro. Junho.

## II. Sites da internet

MUNICIPIO DE VILA REAL. **Qualificação do solo** in <http://www.cm-vilareal.pt/index.php/cidadao/planos-de-ordenamento-do-territorio/item/181-qualificacao-do-solo> . (Consultado em Março de 2017).

MUNICIPIO DE VILA REAL. **Zonamento acústico** in <http://www.cm-vilareal.pt/index.php/cidadao/planos-de-ordenamento-do-territorio/item/182-zonamento-acustico> . (Consultado em Março de 2017).

MUNICIPIO DE VILA REAL. **Planta de condicionantes** in <http://www.cm-vilareal.pt/index.php/cidadao/planos-de-ordenamento-do-territorio/item/185-planta-de-condicionantes> . (Consultado em Março de 2017).

## III. Legislação

Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de março. **Diário da República nº 51 - I Série.**

Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro na redação conferida pelo Decreto-Lei nº136/2014, de 9 de Setembro. **Diário da República nº 173 - I Série.**

Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto. **Diário da República nº 152 - I Série.**

Decreto-lei 39/2008, de 7 de março. **Diário da República nº 48 - I Série**

Decreto-lei nº 220/2008, de 12 de novembro. **Diário da República nº 220 - I Série.**

Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro. **Diário da República nº 206 - I Série.**

Aviso nº 7317/2011, de 22 de março. **Diário da República nº 57 - II Série.** Município de Vila Real.

Lei nº 32/2012, de 14 de agosto. **Diário da República nº 157 - I Série.**

Decreto-Lei nº 118/2013, de 20 de agosto. **Diário da República nº 159 - I Série.**

Portaria nº 349-B/2013, de 29 de novembro. **Diário da República nº 232 - I Série.**

Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril. **Diário da República nº 69 - I Série.**

Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto. **Diário da República nº 166 - I Série.**

Decreto-Lei nº 63/2015, de 23 de abril. **Diário da República nº 79 - I Série.**

Decreto-Lei nº 80/2015, de 14 de maio. **Diário da República nº 93 - I Série.**

Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de setembro. **Diário da República nº 179 - I Série.**

## **Anexos**

### **Índice**

#### **Anexo A**

- Planta topográfica do processo inicial de 1968

#### **Anexo B**

- Caderneta predial

#### **Anexo C**

- Ofício da Cáritas Diocesana de Vila Real - pedido de vistoria ao edificado
- Ofício da Cáritas Diocesana de Vila Real - pedido da licença de utilização para aquisição

#### **Anexo D**

- Planta de ordenamento do território
- Planta de condicionantes

#### **Anexo E**

- Aviso nº 7317/2011, de 22 de março. **Diário da República nº 57 - II Série.**  
Município de Vila Real
- Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto. **Diário da República nº 166 - I Série**
- Decreto-Lei nº 63/2015, de 23 de abril. **Diário da República nº 79 - I Série.**



## **Anexo A**

- Planta topográfica do processo inicial de 1968







## **Anexo B**

- Caderneta predial



2ª Via

[Artigo 175º da (A)P]

Modelo n.º 232 (Anexo da Repartição Municipal de Tributos)  
D. G. C. E. - Modelo n.º 2-A

### CADERNETA PREDIAL URBANA

2

Concelho de Vila Real

Freguesia de NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO

Artigo 505

MATRIZ CADASTRAL: Artigo      Secção     

#### Titular do rendimento

Nome Associação das Famílias Freguesianas


Hospitalina da Encarnação Conceição

Domicílio ou sede Rua Domingos Machado - Porto

Repartição de Finanças do concelho de Vila Real

8 de Agosto de 1977

O Chefe da Repartição,



É obrigatória a apresentação desta caderнета em todos os actos cadastrais que se relacionem com o prédio.

(A 1/1, A 1/2, A 1/3, A 1/4, A 1/5, A 1/6, A 1/7, A 1/8, A 1/9, A 1/10)



## **Anexo C**

- Ofício da Cáritas Diocesana de Vila Real - pedido de vistoria ao edificado
- Ofício da Cáritas Diocesana de Vila Real - pedido da licença de utilização para aquisição



# Cáritas Diocesana de Vila Real

Pessoa Colectiva n.º 503114510  
Constituída, em 20/04/1979

D. G. T.

8371  
27 8 02  
230/337/000

Ex. mo Senhor:  
Presidente da Câmara Municipal de  
Vila Real  
5000- VILA REAL

*[Handwritten Signature]*  
16. 12. 2002

Assunto: "Pedido Vistoria"

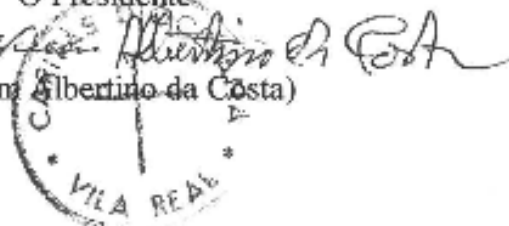
Data: 2002/08/26

Para efeitos de Escritura Pública, a Cáritas Diocesana de Vila Real – Pessoa Colectiva Religiosa n. 503114510 sediada na Rua D. Pedro de Castro, n.º 1 – 5000-669 Vila Real – na qualidade de compradora do prédio urbano, descrito na matriz sob o n.º 505 da freguesia de Nossa Senhora da Conceição e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Real, sob o n.º 125.285 a fls 25 V- do B – 316 – prédio denominado Centro Académico, pertença da Congregação das Irmãs Franciscanas Hospitaleiras da Imaculada Conceição – pede a V. Ex.cia se digne mandar fazer a Vistoria do Processo n.º 394/69.

Com os melhores cumprimentos,

Cáritas Diocesana de Vila Real  
O Presidente

*[Handwritten Signature]*  
(Joaquim Albertino da Costa)



Senhor do Posto &



Pessoa Colectiva Religiosa n.º 503114510  
constituída, em 20/04/1979

**CÁRITAS DIOCESANA DE VILA REAL**

	7691
	28.02
	030211/000

Ex. mo Senhor:  
Presidente da Câmara Municipal de  
Vila Real  
5000 VILA REAL

Para efeitos de Escritura Pública, a Caritas Diocesana de Vila Real – Pessoa Colectiva Religiosa n.º 503114510 – com sede na Rua D. Pedro de Castro, n.º1, 5000-669 Vila Real – na qualidade de compradora do prédio descrito na Matriz urbana, sob o n.º 505 da freguesia de Nossa Senhora da Conceição e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Real, sob o n.º 125.285 a fls 25-v. do B -316 – prédio denominado Centro Académico, pertença da Congregação das Irmãs Franciscanas Hospitalarias da Imaculada Conccição – a adquirir, para acompanhamento técnico-terapêutico de toxicodependentes e alcoólicos, segundo o Programa Projecto Homem, em regime de inserção, requer a V. Ex. cia se digne mandar passar-lhe *Licença de Utilização*.

Com os melhores cumprimentos,

Pede Deferimento

Vila Real, 1 de Agosto de 2002

O Presidente da Caritas Diocesana de  
Vila Real



(P. Joaquim Albertino da Costa)



## **Anexo D**

- Planta de ordenamento do território
  - Planta de condicionantes







- LEGENDA**
- ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO AMBIENTAL
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO NATURAL
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO HISTÓRICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO LINGÜÍSTICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ETNOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ANTROPOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO GEOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO BIOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO CIENTÍFICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO TECNOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARTÍSTICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO LINGÜÍSTICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ETNOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ANTROPOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO GEOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO BIOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO CIENTÍFICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO TECNOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARTÍSTICO

- SOLO URBANO**
- ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO AMBIENTAL
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO NATURAL
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO HISTÓRICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO LINGÜÍSTICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ETNOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ANTROPOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO GEOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO BIOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO CIENTÍFICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO TECNOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARTÍSTICO

- SOLO URBANO E RURAL**
- ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO CULTURAL
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO AMBIENTAL
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO NATURAL
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO HISTÓRICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUITETÓNICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO LINGÜÍSTICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ETNOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ANTROPOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARQUEOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO PAISAGÍSTICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO GEOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO BIOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO CIENTÍFICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO TECNOLÓGICO
  - ÁREA DE PROTEÇÃO DO PATRIMÓNIO ARTÍSTICO

**PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE VILA REAL**  
**PLANO DE ORDENAMENTO - QUALIFICAÇÃO DO SOLO**

**INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E GESTÃO URBANA**  
 Rua da Liberdade, 100  
 5000-001 Vila Real

**COORDENADOR GERAL**  
 Dr. António José de Almeida

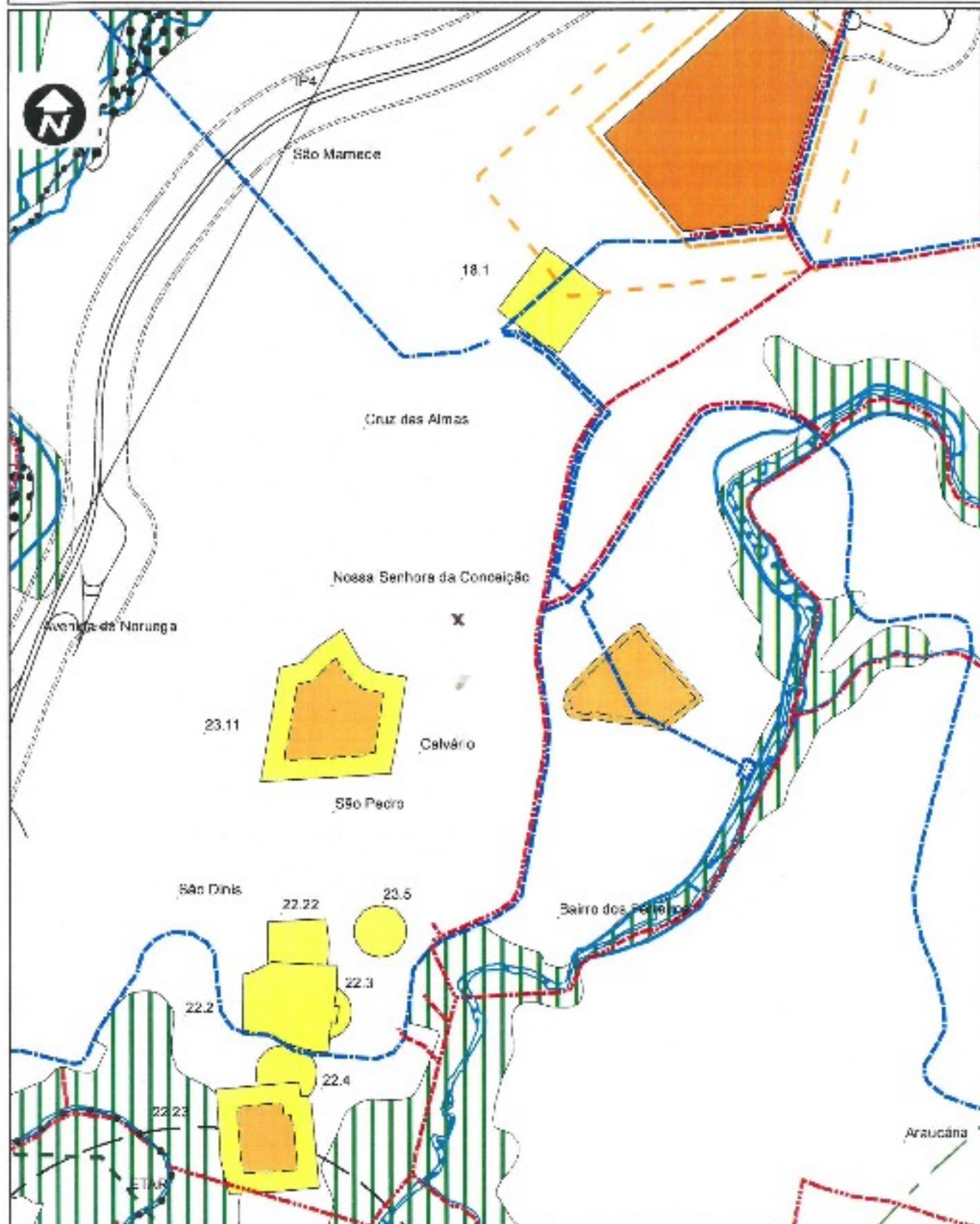
**COORDENADOR TÉCNICO**  
 Dr. António José de Almeida
















**ELABORADO POR**  
 Dr. António José de Almeida

**ESCALA**  
 1:5000

**DATA**  
 2008

**LEGENDA**  
 1 - Área de Proteção do Património Cultural  
 2 - Área de Proteção do Património Ambiental  
 3 - Área de Proteção do Património Natural  
 4 - Área de Proteção do Património Histórico  
 5 - Área de Proteção do Património Arquitetónico  
 6 - Área de Proteção do Património Lingüístico  
 7 - Área de Proteção do Património Etnológico  
 8 - Área de Proteção do Património Antropológico  
 9 - Área de Proteção do Património Arqueológico  
 10 - Área de Proteção do Património Paisagístico  
 11 - Área de Proteção do Património Geológico  
 12 - Área de Proteção do Património Biológico  
 13 - Área de Proteção do Património Científico  
 14 - Área de Proteção do Património Tecnológico  
 15 - Área de Proteção do Património Artístico


















-  LIMITE DO COMISSÁRIO ( CAUP 2000 )
-  LIMITE DE PRESSÃO
-  RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL
-  RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL
-  LETOS DOS CURSOS DE ÁGUA E OUTROS SISTEMAS
-  ALBUFERAS
-  RECURSOS HÍDRICOS (RITOS E MARGENS DAS CORRIENTES DE ÁGUA ( 10m )
-  ZONAS MARÍTIMAS
-  LIMITE DO MARINHO NATURAL DO ALVARO
-  LIMITE DA REDE NATURA 2000 - PROTUBURRI - ALVARO - MARRO
-  LIMITE DA ZONA DE PROTEÇÃO DAS ALBUFERAS ( 100m )
-  PERÍMETROS FLORESTAIS
-  ÁREAS DE INTERESSE PÚBLICO
-  MELHORES
-  LIMITE DA ÁREA DE RESERVA DOS RECURSOS GEOLÓGICOS

- PATRIMÓNIO CULTURAL:**  
**IMÓVEIS CLASSIFICADOS E EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO:**
-  ÁREAS DE PROTEÇÃO
  - MONUMENTOS NACIONAIS:**
    -  LIMITE DA ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO
    -  LIMITE DA ÁREA AUTÓNOMA
    -  LIMITE DA ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO - AOP

- IMÓVEIS DE INTERESSE PÚBLICO:**
- 1.1 - Capela de Andres ( Nº 3, dos Iruas )
  - 1.1 - Igreja de Castelán
  - 7.1 - Marco Grenifrescos 68 e 72
  - 8.1 - Marco Grenifrescos 56 e 87
  - 8.1 - Pelourinho de Tolón
  - 8.2 - Capela de Nº 2º de Londo
  - 8.3 - Marco Grenifrescos 73 e 78
  - 13.1 - Pelourinho de Londo
  - 15.1 - Igreja de N. S. da Assunção
  - 16.1 - Igreja de N. S. da Graziá
  - 16.2 - Igreja de N. S. da Graziá
  - 16.24 - Porta da Paz
  - 22.3 - Pelourinho de Vila Real
  - 23.4 - Casa de Diego Gil
  - 23.5 - Capela Nova
  - 26.2 - Pelourinho de Cozoye

- IMÓVEIS EM VIAS DE CLASSIFICAÇÃO:**
- 1.1 - Pelourinho de Vila de Ilhém
  - 16.1 - Colónia Comarcal
  - 20.22 - Colónia de ST
  - 23.13 - Casa Secundária Camilo Castelo Branco
  - 23.11 - Casa Secundária de S. Pedro
  - 25.2 - Freguesia Quilómetros e Quilómetros do Igreja Paroquial de V.ª Maria

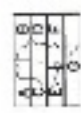
- REDE RODOMÓVIL:**
-  M4
  -  IP 3/A24
  -  IP 4
  -  Variante à EN 322

- REDE FERRVIÁRIA:**
-  LINHAS DE ALTA TENSÃO EXISTENTES (20KV)
  -  SERVIÇOS RAIODIÁLECTICOS - ZONA DE DESBASTRAGEM
  -  ORÇANOS DE ESTÓTOS
  -  CUSCARGOS EXISTENTES OU PROIBIDOS
  -  ABASTECIMENTO DE ÁGUA
  -  AUTÓMATOS EXISTENTES OU PROIBIDOS
  -  AERODROMO
  -  EQUIPAMENTO ESCOLARES
  -  INSTALAÇÕES MILITARES - CIMENTOS DE RIUA.
  -  1ª ZONA DE SERVIÇO
  -  2ª ZONA DE SERVIÇO

-  INSTALAÇÃO E ABASTECIMENTO DE PROJETOS FABRILARES (PRODUCTOS DA ZONA DE SEGURANÇA)
-  CARREIRA DE TEST-ZONA DE PROTEÇÃO
-  PONTES DE VAGA DA REDE NACIONAL DE PONTES DE VAGA
-  VANTOS GEOGRÁFICOS ( 15m de raio )



**PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE VILA REAL**  
**PLANTA DE CONDIÇÕES**



Centro Municipal de Estudos e Planeamento, Lda  
 Rua da Liberdade, 100 - Vila Real  
 5300-100 Vila Real  
 T. 251 21 10 00 F. 251 21 10 00

## **Anexo E**

- **Aviso nº 7317/2011, de 22 de março. Diário da República nº 57 - II Série.**  
Município de Vila Real
- **Decreto-Lei nº 128/2014, de 29 de agosto. Diário da República nº 166 - I Série**
- **Decreto-Lei nº 63/2015, de 23 de abril. Diário da República nº 79 - I Série.**



Dinis Afonso Couto Rodrigues da Silva *a)*  
 Frederico Miguel Sousa Maia *a)*  
 Helder Filipe Sousa Ferreira Martinho *a)*  
 Inês Martins Pereira Mirra *b)*  
 João Paulo Pinto Teixeira *c)*  
 Liliana Maria Geria de Jesus *a)*  
 Luís Miguel Perestrelo Botelho Lobo de Mesquita *a)*  
 Marco Paulo Queirós Cruz *a)*  
 Marlene Maria Guilherme Marques *c)*  
 Maria Adelaide de Sousa Costa *a)*  
 Maria Miguel Teixeira Cruz *a)*  
 Maria Teresa Vieira de Freitas *c)*  
 Paulo Ricardo da Silva Pereira *a)*  
 Ricardo da Costa Dinis Martins *b)*  
 Sara Gabriel Dias Laranjo *a)*  
 Sérgio Pereira Jerónimo *a)*  
 Susana Margarida Vieites Carrelo *a)*  
 Vítor Miguel Gonçalves Mesquita *e)*

*a)* Candidato(a) excluído(a) em virtude de não ter comparecido na Prova de Conhecimentos Teórica (PCT).

*b)* Candidato(a) excluído(a) em virtude de ter obtido classificação inferior a 9,5 valores na Prova de Conhecimentos Teórica (PCT).

*c)* Candidato(a) excluído(a) em virtude de não ter comparecido na Entrevista Profissional de Selecção (EPS).

*d)* Candidato(a) excluído(a) em virtude de ter obtido classificação inferior a 9,5 valores na Entrevista Profissional de Selecção (EPS).

*e)* Candidato(a) excluído(a) na primeira fase (Admitidos e Excluídos).

Da homologação da lista de ordenação final pode ser interposto recurso de acordo com o disposto no n.º 3 do Artigo 39.º da Portaria 83-A/2009, de 22 de Janeiro.

Para os efeitos previstos no n.º 5 do artigo 36.º da Portaria n.º 83-A/3009, de 22 de Janeiro, a lista unitária de ordenação final dos candidatos aprovados, encontra-se disponível na página electrónica da Câmara.

22 de Fevereiro de 2011. — O Presidente da Câmara Municipal, Mário de Almeida, engenheiro.

30438387

#### Aviso n.º 7316/2011

Para efeitos do disposto nos n.ºs 4 e 6 do artigo 36.º da Portaria 83-A/2009, de 22 de Janeiro, torna-se pública a lista unitária de ordenação final, relativa ao Procedimento Concursal Comum para Constituição de Relação Jurídica de Emprego Público por Tempo Indeterminado para ocupação de um Posto de Trabalho na Carreira/Categoria de Técnico Superior (área de Planeamento Regional e Urbano/ Geografia), publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 56, de 22 de Março de 2010, e homologada por meu despacho de 3/2/2011:

**Procedimento concursal comum para constituição de relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado para ocupação de um posto de trabalho na carreira/categoria de técnico superior (área de planeamento regional e urbano/geografia).**

#### Lista unitária de ordenação final

Nome	Valores
Diana Isabel Vale Costa Reis	16,92
Susana Daniela Freitas Vaz	14,58
Mónica Filipa Dias Campos	12,11
António Rui Gonçalves Fernandes	11,28
Sérgio Pedro Ribeiro Neves	11,17
Carolina Loureiro Neiva	10,82
Ana Silva Moreira Festa	9,77

Candidatos excluídos:

Alda da Cruz Martins Mesquita *a)*  
 Ana Rita Ferreira *b)*  
 André Filipe Eusébio dos Santos *b)*  
 António Jorge Fogageira Leitão *b)*  
 António Miguel Gomes Martins *a)*  
 António Ricardo Rocha Ferreira *b)*  
 Bruno Cristóvão Oliveira Maia *b)*

Carlos Eduardo Lopes Pinto *b)*  
 Carlos Filipe dos Santos Delgado *a)*  
 Carlos Miguel da Costa Lima Rajão *a)*  
 Carlos Ruben Cernadas Cambotas *a)*  
 Cleber Vasconcelos Oliveira *a)*  
 Cristina Andreia de Castro Rocha *b)*  
 Cristina Maria da Silva Ribeiro Barbosa *b)*  
 Daniel Filipe Ferreira da Costa *a)*  
 Daniel Ricardo Silva Teixeira *c)*  
 Diana Andreia Teixeira da Silva *a)*  
 Diana Iris Pacheco Veloso *b)*  
 Diana Patrícia de Braga Pereira *b)*  
 Diana Silva Barroso *a)*  
 Elisabete Dantas Moreira *a)*  
 Fernando Ricardo Ferreira Félix *a)*  
 Filipe André Rocha Monteiro *c)*  
 Frederico dos Santos Pinto da Cunha e Costa *a)*  
 Isabel Maria Pires Gonçalves Paquete *a)*  
 Joana Isabel da Silva Pereira *a)*  
 João Filipe Oliveira Moreira *b)*  
 João Manuel Carvalho de Castro *a)*  
 João Pedro Braga Santos *a)*  
 João Pedro Monteiro Campos Moreira *a)*  
 João Tiago Carvalho Abreu *a)*  
 Manuel Fernando Lopes Fernandes *b)*  
 Marta Alexandra Oliveira Martins *c)*  
 Mónica Sofia Moreira Santos *c)*  
 Nuno Alexandre Valente Simão *a)*  
 Paula Alexandra Coimbra Miranda *c)*  
 Paula Cristina Sousa Meireles *a)*  
 Paulo Manuel Martins Barbosa *a)*  
 Ricardo Jorge Campos Cavaleiro *a)*  
 Roberto Paulo Teixeira Borges *a)*  
 Rui Alberto Viana Rocha *c)*  
 Sérgio Filipe Ribeiro Alves *b)*  
 Sílvia Isabel Pires Mourão *a)*  
 Sónia Cristina Santos Almeida *a)*  
 Susana Raquel Silva Barbosa *c)*  
 Telmo Alexandre Lopes Torres Cunha *b)*  
 Tiago Manuel Nóbrega Cunha *b)*  
 Valéria Magalhães Moura *a)*  
 Vera Lúcia Góis Freitas *a)*

*a)* Candidato(a) excluído(a) em virtude de não ter comparecido na Prova de Conhecimentos Teórica (PCT).

*b)* Candidato(a) excluído(a) em virtude de ter obtido classificação inferior a 9,5 valores na Prova de Conhecimentos Teórica (PCT).

*c)* Candidato(a) excluído(a) em virtude de não ter comparecido na Entrevista Profissional de Selecção (EPS).

*d)* Candidato(a) excluído(a) em virtude de ter obtido classificação inferior a 9,5 valores na Entrevista Profissional de Selecção (EPS).

*e)* Candidato(a) excluído(a) na primeira fase (Admitidos e Excluídos).

Da homologação da lista de ordenação final pode ser interposto recurso de acordo com o disposto no n.º 3 do Artigo 39.º da Portaria 83-A/2009, de 22 de Janeiro.

Para os efeitos previstos no n.º 5 do artigo 36.º da Portaria n.º 83-A/3009, de 22 de Janeiro, a lista unitária de ordenação final dos candidatos aprovados, encontra-se disponível na página electrónica da Câmara.

11 de Março de 2011. — O Presidente da Câmara Municipal, Mário de Almeida, engenheiro.

304443388

### MUNICÍPIO DE VILA REAL

#### Aviso n.º 7317/2011

Manuel do Nascimento Martins, Presidente da Câmara Municipal de Vila Real, torna público, em conformidade com o disposto no n.º 1 do artigo 79.º, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que a Assembleia Municipal de Vila Real, na sua sessão ordinária de 28 de Fevereiro de 2011, aprovou a proposta de revisão do Plano Director Municipal de Vila Real.

Nos termos da alínea *d)* do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, na sua actual redacção, publica-se a certidão da deliberação da Assembleia Municipal na parte da aprovação da proposta de revisão do Plano Director Municipal de Vila Real, bem como o regulamento, planta de ordenamento e planta de condicionantes.

**Certidão**

Pedro Chagas Ramos — Primeiro Secretário da Mesa da Assembleia Municipal de Vila Real, no uso da competência referida no artigo 55.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro.

Certifico, que na Sessão Ordinária da Assembleia Municipal realizada no dia 28 de Fevereiro de 2011, consta entre outros, o assunto seguinte:

Apreciar e deliberar sobre a Proposta de Revisão do Plano Director Municipal de Vila Real, nos termos do n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro e da alínea *a*) do n.º 2 do artigo 64.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro, (deliberações do Executivo de 4 de Agosto de 2010 e de 02 de Fevereiro de 2011).

Certifica-se que nos termos do artigo 42.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro que o número de elementos presentes, na apreciação deste ponto, foi 61 dos 61 que compõem a Assembleia Municipal.

Deliberação: Aprovada por maioria.

Mais se certifica que nos termos do n.º 3 do artigo 92.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002 de 11 de Janeiro, este assunto consta da acta que, por unanimidade, foi aprovada em minuta no final da sessão.

Por ser verdade mandei passar a presente que vou assinar e faço autenticar com o selo branco em uso neste Município.

Vila Real e Assembleia Municipal, 01 de Março de 2011. — O Primeiro Secretário da Assembleia Municipal, *Dr. Pedro Chagas Ramos*.

2 de Março de 2011. — O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Manuel do Nascimento Martins*.

**Plano Director Municipal de Vila Real****Regulamento****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito territorial**

O presente Plano estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no âmbito do Plano Director Municipal de Vila Real, adiante designado por PDM ou Plano, que abrange a totalidade do território do concelho de Vila Real.

**Artigo 2.º****Objectivos e estratégia**

1 — O presente Plano resulta da revisão do Plano Director Municipal ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 63/93, de 8 de Novembro de 1993, e decorre da necessidade da sua adequação às disposições do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aos diversos planos sectoriais e regionais publicados e em curso e à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais entretanto ocorridas.

2 — O Plano tem como objectivo principal a consolidação do papel da cidade e do concelho de Vila Real no contexto regional, a que correspondem os seguintes objectivos estratégicos:

*a*) O fortalecimento da coesão territorial, pela afirmação da cidade como principal centro regional de prestação de serviços, a adopção de um modelo de desenvolvimento multipolar devidamente hierarquizado, o acréscimo da mobilidade interna e externa;

*b*) A preservação da qualidade ambiental e do património natural e edificado;

*c*) A reestruturação e fortalecimento dos sectores económicos, através da reestruturação e potenciação dos recursos endógenos existentes e da implementação de uma política de promoção do acolhimento empresarial.

**Artigo 3.º****Composição do plano**

1 — O PDM de Vila Real é constituído pelos seguintes elementos:

*a*) Regulamento;

*b*) Planta de ordenamento:

*i*) Qualificação do solo (1:10 000);

*ii*) Zonamento acústico (1:25 000).

*c*) Planta de condicionantes (1:10 000);

*d*) Planta de condicionantes — Anexo A: Áreas florestais percorridas por incêndios (1:25 000).

*e*) Planta de condicionantes — Anexo B: Carta de perigosidade de incêndio — classes alta e muito alta (1:25 000).

2 — Acompanham o PDM de Vila Real os seguintes elementos:

*a*) Estudos de caracterização do território municipal;

*b*) Relatório (em anexo: ficha de dados estatísticos);

*c*) Relatório ambiental;

*d*) Programa de execução e financiamento;

*e*) Património arqueológico;

*f*) Património arquitectónico;

*g*) Planta de enquadramento regional (1:100 000);

*h*) Planta da situação existente (1:25 000);

*i*) Planta da rede viária do concelho (1:25 000);

*j*) Planta da rede viária da cidade de Vila Real (1:5 000);

*k*) Planta do património cultural (1:25 000);

*l*) Carta da estrutura ecológica municipal (1:25 000);

*m*) Mapa de ruído;

*n*) Listagem das operações urbanísticas licenciadas ou autorizadas e informações prévias favoráveis em vigor;

*o*) Discussão pública — relatório de ponderação.

**Artigo 4.º****Instrumentos de gestão territorial a observar**

Enquanto não forem alterados, revistos ou suspensos são observadas as disposições dos instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente:

*a*) Plano de Pormenor da Vila Velha; Declaração n.º 60/2003, de 14 de Fevereiro;

*b*) Plano de Pormenor do Centro Histórico da Cidade; Declaração n.º 307/2003, de 7 de Outubro;

*c*) Plano de Pormenor do Bairro dos Ferreiros; Declaração n.º 61/2003, de 14 de Fevereiro;

*d*) Plano de Pormenor da Antiga Zona Industrial; Declaração n.º 203/2003, de 12 de Junho;

*e*) Plano de Pormenor do Parque de Tourinhas; Declaração n.º 203/2003, de 11 de Junho;

*f*) Plano de Pormenor do Parque do Corgo; Declaração n.º 199/2003, de 7 de Junho;

*g*) Plano Intermunicipal do Alto Douro Vinhateiro; R.C.M. n.º 150/2003, de 22 de Setembro;

*h*) Plano da Bacia Hidrográfica do Douro; Dec. Reg. n.º 19/2001, de 10 de Dezembro;

*i*) Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro (PROF Douro); Dec. Reg. n.º 4/2007, de 22 de Janeiro;

*j*) Plano de Ordenamento do Parque Natural do Alvão (POPNA); R.C.M. n.º 62/2008, de 7 de Abril;

*k*) Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000); R.C.M. n.º 115-A/2008, de 21 de Julho.

**Artigo 5.º****Definições**

1 — Para efeitos deste Regulamento, entende-se por:

*a*) Área bruta de construção: A soma das superfícies de todos os pisos, situados acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevadores e alpendres e excluindo os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento, serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios e arrecadações de apoio às diversas unidades de utilização do edifício;

*b*) Área de impermeabilização: A soma da área total de implantação mais a área resultante dos solos pavimentados com materiais impermeáveis, expressa em metros quadrados;

*c*) Área de implantação: A área delimitada pelo extradorso das paredes exteriores dos edifícios, na sua intersecção com o solo, medida em metros quadrados;

*d*) Área de reserva urbanística: Corresponde à área mínima a prever para a implantação do equipamento;

*e*) Assento de lavoura: Conjunto de infra-estruturas com funções de armazenagem, aprovisionamento, protecção e gestão da exploração;

*f*) Cave: O piso cuja cota inferior da laje de tecto esteja, no máximo, 0,80 m acima da cota da via pública que dá acesso ao prédio, medida no n.º médio da fachada respectiva;

g) Cedência média: A área a ceder ao município e integrando as parcelas propostas no Plano e destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e eixos estruturantes, e resultante do quociente entre estas áreas e a área bruta de construção admitida, excluindo a correspondente a equipamentos públicos;

h) Cércea: Quando expressa em metros, a maior das distâncias verticais medida no n.º médio da fachada confinante com o arruamento público, compreendida entre a cota da soleira e a cota correspondente à intersecção do plano inferior da cobertura com a fachada, incluindo andares recuados do plano da fachada; quando expressa em número de pisos, a cércea é o número total de pavimentos sobrepostos dum edifício, correspondente àquela distância vertical;

i) Cidade de Vila Real: Território identificado na Planta de Ordenamento como integrante da UOPG 22;

j) Colmatação: Preenchimento com edificação de um ou mais prédios contíguos, situados entre edificações existentes, na mesma frente urbana, não distanciados entre si mais de 50 metros;

k) Exploração: Unidade técnico-económica na qual se desenvolve a actividade agrícola, silvícola e ou pecuária, caracterizada pela utilização em comum dos meios de produção, submetida a uma gestão única, independentemente do título de posse, do regime jurídico e da área ou localização, e que inclui o assento de lavoura;

l) Frente urbana: A superfície em projecção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública ou compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;

m) Índice médio de utilização: O quociente entre a área bruta de construção existente e admitida pelo Plano para um determinado espaço territorial contínuo e contendo diferentes categorias de uso urbano e a superfície global desse mesmo território;

n) Índice de utilização: O quociente entre a área bruta de construção e a área do(s) prédio(s) que serve(m) de base à operação;

o) Índice de utilização bruto: O quociente entre a área bruta de construção excluída dos equipamentos de utilização colectiva a ceder ao domínio municipal, e a área do(s) prédio(s) ou a área do plano a que se reporta;

p) Índice de utilização líquido: O quociente entre a área bruta de construção e a área de terreno a que se reporta, excluindo deste as áreas a ceder ao domínio municipal e destinadas a infra-estruturas viárias, espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva;

q) Lote: Área de terreno correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação de loteamento;

r) Moda da cércea: Cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;

s) Parcela: Área de terreno correspondente a uma unidade cadastral não resultante de operação de loteamento;

t) Prédio: Unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou colectiva, ou em regime de compropriedade;

u) Usos de interesse público: São todos os usos de iniciativa da Câmara Municipal, do Estado ou privada, inerentes aos equipamentos de utilização colectiva que, nomeadamente, sejam promotores das actividades culturais, recreativas, de solidariedade social, do ensino, da saúde, segurança e protecção civil e administrativos;

v) Via pública: Área de solo do domínio público destinada à circulação de pessoas e ou veículos motorizados, compreendendo as faixas de rodagem destinadas à circulação de veículos, as áreas de estacionamento marginal às faixas de rodagem, os passeios, praças, os separadores centrais e laterais e outros espaços que, directa ou indirectamente, beneficiem a circulação e o espaço público.

2 — O restante vocabulário urbanístico constante deste Regulamento tem o significado que lhe é atribuído no Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação de Vila Real.

## CAPÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Identificação e Regime

1 — No território do município de Vila Real incidem as seguintes servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas, quando a escala o permite, na Planta de Condicionantes:

- a) Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- c) Recursos hídricos — Leito e margens de correntes de água;

- d) Zonas inundáveis;
- e) Albufeiras e zonas de protecção;
- f) Parque natural do Alvão;
- g) Rede natura 2000 — PTCON0003-Alvão-Marão;
- h) Perímetros florestais;
- i) Árvores de interesse público;
- j) Pedreiras;
- k) Área de reserva de recursos geológicos;
- l) Património cultural classificado e em vias de classificação;
- m) Rede rodoviária;
- n) Rede ferroviária;
- o) Linhas de alta tensão;
- p) Servidões radioeléctricas;
- q) Infra-estruturas básicas — emissários e adutoras;
- r) Aeródromo;
- s) Equipamentos escolares;
- t) Instalações militares (quartel do RIVR);
- u) Instalação e armazenagem de produtos explosivos;
- v) Carreira de tiro;
- w) Postos de vigia da rede nacional de postos de vigia;
- x) Áreas florestais percorridas por incêndios;
- y) Áreas de perigosidade de incêndio alta e muito alta;
- z) Vértices geodésicos;

2 — A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedece ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

#### Artigo 7.º

##### Reserva Ecológica Nacional

1 — Nas áreas de REN incluídas na área de intervenção do PIOT-ADV aplica-se o regime de excepção estabelecido pelo Despacho Conjunto n.º 473/2004, de 30 de Julho.

2 — As áreas de REN incluídas na Região Demarcada do Douro não abrangidas pelo PIOT-ADV, sem prejuízo do estabelecido na lei geral que estabelece o regime da REN, aplicam-se as seguintes disposições:

i) As movimentações de terras e destruição do coberto vegetal não podem implicar a obstrução ou destruição das linhas de drenagem natural nem a alteração da morfologia das margens dos cursos de água, bem como da sua vegetação;

ii) As plantações em encostas com declive superior a 50% são interditas, salvo quando a parcela de destino estiver ocupada por vinha ou outra cultura permanente, ou ainda por mortórios, caso em que pode ser efectuada em micropatamares;

iii) As plantações em encostas com declive compreendido entre 40% e 50% podem ser efectuadas em patamares estreitos de uma linha ou micropatamares;

iv) A plantação da vinha “ao alto” só pode ser efectuada em encostas ou parcelas com declive inicial da encosta inferior a 40%, excepto quando os solos sejam antrosolos, com maior susceptibilidade à erosão, nomeadamente os correspondentes à unidade cartográfica Tasdx 1.1 da carta de solos de Trás-os-Montes, onde o limite máximo é de 30%;

v) As plantações em parcelas já ocupadas por vinha, olival ou amendoeal armados com muros, ou ainda por mortórios, tem de ser feita com recurso a patamares estreitos ou micropatamares, mantendo muros de suporte, salvo nos casos em que a DRATM dê parecer favorável à sua remoção;

vi) É interdita a destruição de valores patrimoniais vernáculos (muros de pedra, edifícios vernáculos, calçadas de pedra, mortórios), bem como de núcleos de vegetação arbórea, salvo nos casos devidamente fundamentados que mereçam parecer favorável da DRATM, nos termos do n.º 4 do Despacho Conjunto n.º 473/2004, de 30 de Julho.

3 — As novas edificações habitacionais para fixação em regime de residência própria e permanente dos agricultores apenas são autorizadas em solos de REN desde que integradas em espaços agrícolas ou agro-florestais, de acordo com a delimitação constante na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo, e nas condições estabelecidas na lei geral que estabelece o regime da REN.

4 — As novas explorações de recursos geológicos bem como a ampliação de explorações existentes apenas são autorizadas em solos de REN desde que integradas nas áreas de recursos geológicos delimitadas na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo, e nas condições estabelecidas na lei geral que estabelece o regime da REN.

5 — As ampliações de edificações existentes, nomeadamente habitacionais, empreendimentos turísticos, hotéis rurais e equipamentos de utilização colectiva obedecem aos requisitos estabelecidos na lei geral que estabelece o regime da REN.

## Artigo 8.º

**Áreas florestais percorridas por incêndios**

1 — As áreas florestais percorridas por incêndios são as constantes da carta anexa à planta de condicionantes.

2 — A Câmara Municipal mantém um arquivo permanentemente atualizado com as sucessivas edições anuais produzidas pela AFN, em colaboração com a Câmara Municipal, sendo a edificabilidade nestas áreas condicionada ao estabelecido na lei e no presente regulamento.

## Artigo 9.º

**Zonas inundáveis**

1 — As zonas inundáveis, conforme demarcação constante na Planta de Condicionantes e na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo, nesta, no caso do solo urbanizado, correspondem às áreas atingidas pela maior cheia conhecida para o local.

2 — Nas zonas inundáveis não são admitidas quaisquer acções que provoquem alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.

3 — Excepcionalmente e sem prejuízo do regime das áreas incluídas em REN e do parecer da entidade de tutela, admitem-se:

a) Obras de construção, reconstrução, alteração e ampliação quando situadas em solos urbanizados e desde que as cotas dos pisos das edificações sejam superiores à cota local da máxima cheia conhecida;

b) Construções inseridas em áreas verdes de fruição pública desde que destinadas a apoiar actividades de recreio e lazer, devendo ser estruturas ligeiras preferencialmente amovíveis, e, sempre que possível, a cota de soleira deverá localizar-se acima do alcance da cheia.

## Artigo 10.º

**Rede Natura 2000**

1 — O Sítio da Lista Nacional de Sítios (PSRN2000), identificada na Planta de Condicionantes, abrange a área do Sítio denominado, Alvão-Marão — PTC0003, de acordo com a lista aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 142/97, de 28 de Agosto.

2 — No território do Sítio de Importância Comunitária do Alvão-Marão, pertencente ao concelho de Vila Real, identificado na R.C.M. n.º 142/97, de 28 de Agosto, aplica-se o regime de conservação da natureza constante do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Abril, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro.

3 — A adaptação do PDM face ao Plano Sectorial da Rede Natura 2000 (PSRN2000), publicado em 21 de Julho de 2008, através da R.C.M. n.º 115-A/2008, será efectuada no prazo de um ano a contar da data da sua entrada em vigor, de acordo com as formas de adaptação nele definidas, nos termos do n.º 7 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 140/99, de 24 de Fevereiro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 49/2005, de 24 de Fevereiro.

**CAPÍTULO III****Uso do solo****SECÇÃO I****Classificação do solo rural e urbano**

## Artigo 11.º

**Identificação**

Para efeitos do disposto no presente Regulamento, o território do Plano inclui solo rural e solo urbano, a que correspondem as seguintes categorias de espaço, tal como delimitado na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo:

1 — Solo rural:

- a) Espaços agrícolas e florestais;
- b) Espaços naturais;
- c) Espaços culturais;
- d) Espaços de equipamentos e infra-estruturas especiais

2 — Solo urbano:

- a) Solos urbanizados;
- b) Solos de urbanização programada;
- c) Estrutura ecológica urbana;
- d) Espaços canal em solo urbano.

**SECÇÃO II****Disposições comuns****SUBSECÇÃO I****Relativas aos usos e actividades**

## Artigo 12.º

**Compatibilidade de usos e actividades**

1 — Em qualquer prédio, localizado em solo rural ou solo urbano, só podem ser autorizadas actividades compatíveis com o uso dominante e estatuto de utilização estabelecidos no presente Regulamento para a categoria de espaço em que se localizem, sem prejuízo do disposto no PROF do Douro.

2 — São razões suficientes de incompatibilidade com o uso em solo urbano, fundamentando a recusa de licenciamento, autorização ou aprovação as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que:

a) Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;

b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública e o ambiente local;

c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;

d) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei específica considere como tal, como, por exemplo, as constantes no Regulamento do Exercício da Actividade Industrial e no Regulamento Geral do Ruído.

## Artigo 13.º

**Pré-existências**

1 — Para efeitos do presente Regulamento consideram-se pré-existências as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer actos que cumpram, à data da entrada em vigor do PDM, qualquer das seguintes condições:

a) Não carecerem de qualquer licença ou autorização, nos termos da lei;

b) Estarem licenciados, autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respectivas licenças ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas, ou corresponderem a informações prévias favoráveis em vigor.

2 — São também consideradas pré-existências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor do PDM, independentemente da sua localização.

3 — Os actos ou actividades concedidos a título precário não são considerados pré-existências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respectivo título ou da sua transformação em licença ou autorização definitivas.

4 — As pré-existências definidas nos termos dos números anteriores que, pela sua natureza, não se incluam no âmbito do estatuto de utilização das categorias de espaços onde se localizam, só podem ser objecto de mudança de utilização, desde que seja dado cumprimento ao disposto no artigo 12.º do presente Regulamento.

**SUBSECÇÃO II****Relativas à edificabilidade**

## Artigo 14.º

**Condições de edificabilidade**

1 — É condição necessária para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, que satisfaça, cumulativamente, as seguintes exigências mínimas:

a) A sua dimensão, configuração e circunstâncias topográficas, sejam adaptadas ao aproveitamento previsto, em boas condições de funcionalidade e economia;

b) Seja servido por via pública com faixa de rodagem com o mínimo de 4 metros e desde que esteja disponível um espaço canal com o mínimo de 6.0 metros de largura livre de construções, excepto nas situações urbanas

consolidadas e consideradas pela Câmara Municipal a manter, e infra-estruturas de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública, quer privada.

2 — No licenciamento ou autorização de edificações em parcelas constituídas, destaques ou loteamentos que não impliquem a criação de novas vias públicas, são asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação da via existente, nomeadamente no que se refere ao respectivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.

3 — A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de vias, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

4 — A qualquer edificação é sempre exigida a realização de infra-estruturas próprias e, no caso de loteamentos, é exigida a execução da totalidade das infra-estruturas colectivas.

5 — Todas as infra-estruturas a executar pelos requerentes ficam preparadas para ligação às redes públicas instaladas ou que vierem a ser instaladas na zona.

#### Artigo 15.º

##### Forma dos lotes ou parcelas

1 — No licenciamento de construções não são aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno, sem prejuízo do definido na alínea c) do artigo 26.º

2 — Quando os terrenos marginais de uma via pública, pelas suas dimensões, configuração ou circunstâncias topográficas, não formem ou não possam formar talhões adequados à edificação pode a Câmara Municipal condicionar a edificabilidade à realização dos ajustes necessários à correcta ocupação.

#### Artigo 16.º

##### Condicionamentos estéticos ou ambientais

1 — O município pode impor condicionamentos de ordem arquitectónica, construtiva, estética e ambiental ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspecto exterior e ainda à percentagem de impermeabilização do solo, bem como à alteração do coberto vegetal, desde que tal se destine a garantir uma correcta integração na envolvente e a promover o reforço dos valores arquitectónicos, paisagísticos e ambientais dessa área.

2 — A Câmara Municipal pode impedir, por razões estéticas, a demolição total ou parcial de qualquer edificação.

#### Artigo 17.º

##### Indústria e armazéns em prédios com habitação

1 — Admite-se a coexistência de unidades industriais e de armazéns com habitação, no mesmo prédio, desde que:

- a) Sejam compatíveis com o uso residencial, de acordo com o disposto no artigo 12.º deste Regulamento;
- b) Se instalados ao nível do piso térreo, a sua profundidade não exceda 30 metros.

2 — Admite-se ainda a instalação de indústrias e armazéns no logradouro de prédios com habitação, quando:

- a) Correspondam a parcelas de habitação já constituídas e não resultem de operação de loteamento;
- b) A construção tenha um só piso não superior a 4 metros;
- c) O seu afastamento em relação aos limites laterais do lote ou parcela não seja inferior a 5 metros, nem inferior a 8 metros da fachada mais próxima da construção destinada a habitação;
- d) A sua área não seja superior a 20 % da área total do lote ou parcela, com um máximo de 300 m<sup>2</sup>;
- e) Disponham da área de estacionamento no interior do lote ou parcela considerada suficiente para o tipo de indústria a implantar;
- f) O utente da indústria seja o utente da habitação;
- g) Respeitem a indústrias compatíveis com a habitação, nos termos do artigo 12.º do presente Regulamento.

#### Artigo 18.º

##### Indústria e armazéns em prédios autónomos nos solos urbanizados ou de urbanização programada

Admitem-se edifícios para fins de armazenagem e indústrias em prédios autónomos do solo urbano, desde que:

- a) Pertencam aos tipos previstos na lei, no caso de indústrias, e sejam compatíveis com o uso dominante nos termos do artigo 12.º;
- b) A cêrcea máxima não ultrapasse os 7 metros;

c) A área de implantação das construções não ultrapasse 60 % da área total do lote ou parcela;

d) Seja assegurado o afastamento mínimo da construção de 5 metros ao limite da frente e 10 metros ao limite posterior e ainda, apenas para as indústrias do tipo 3, de 5 metros aos limites laterais.

#### Artigo 19.º

##### Anexos

Os anexos apenas são autorizados enquanto complemento da habitação, não podendo a área ocupada por eles ser superior a 8 % da área total do lote, no máximo de 50 m<sup>2</sup> e 25 m<sup>2</sup> por fogo, consoante se trate, respectivamente, de habitação unifamiliar ou multifamiliar.

### SUBSECÇÃO III

#### Relativas às infra-estruturas

#### Artigo 20.º

##### Áreas de protecção funcional

1 — As áreas de protecção funcional correspondem a faixas de salvaguarda à viabilização de todas as vias propostas no Plano, cujo traçado definitivo ainda carece de projecto de execução.

2 — As áreas referidas no número anterior são constituídas por uma faixa de protecção *non-aedificandi* de 25 metros para cada lado do eixo indicado na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo enquanto não estiver aprovado o projecto de execução respectivo, sem prejuízo do disposto no artigo 13.º do presente Regulamento, referente a preexistências.

#### Artigo 21.º

##### Estacionamento

1 — Nos edifícios para habitação unifamiliar e bifamiliar, deve ser criada uma área de estacionamento equivalente a dois lugares de estacionamento por fogo no interior do edifício ou parcela de terreno.

2 — Nos edifícios para habitação colectiva, devem ser previstos no interior do edifício ou parcela, um lugar de estacionamento por fogo para fogos de tipologia até T1, dois lugares por fogo para fogos de tipologia T2 e T3, três lugares por fogo para fogos com tipologia T4 e T5 e quatro lugares de estacionamento sempre que os fogos tenham uma tipologia superior a T5.

3 — Em edifícios ou áreas destinadas a comércio ou serviços, deve, sem prejuízo do disposto em legislação específica, ser criado um estacionamento no interior do prédio ou parcela, equivalente a:

- a) Um lugar de estacionamento por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil;
- b) Um lugar de estacionamento por cada dois quartos de estabelecimentos hoteleiros;

4 — Em loteamentos, ou operações urbanísticas com impacte semelhante a loteamento, deverão ser previstos, cumulativamente, lugares de estacionamento público na proporção de 50 % dos lugares privativos exigíveis para as fracções habitacionais, em número igual ou superior aos lugares privativos das fracções não habitacionais e em dobro dos lugares exigíveis para as fracções destinadas a estabelecimentos de restauração e bebidas.

5 — Nos edifícios ou áreas destinadas a indústria e ou armazenagem, é obrigatória a existência de uma área de estacionamento no interior do edifício ou parcela, equivalente a 1 lugar de estacionamento para veículos ligeiros por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção e 0.5 lugares de estacionamento para veículos pesados por cada 500 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

6 — Em edifícios destinados a serviços, deve ser criada uma área de estacionamento equivalente a um lugar de estacionamento por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

7 — Para os edifícios destinados a equipamentos colectivos ou outros edifícios similares que originam concentração de público, a área de estacionamento é determinada caso a caso, em função da dimensão e localização, devendo no entanto o número mínimo de lugares de estacionamento ser de acordo com o seguinte ratio por lotação: 1 lugar por cada 10 unidades de lotação.

8 — É admitido, a título excepcional, o não cumprimento da dotação de estacionamento estabelecida nos números anteriores, desde que tecnicamente justificável e desde que sejam verificadas as seguintes condições:

- a) As obras de edificação se localizem em imóveis classificados ou em vias de classificação e a criação de acesso de viaturas ao seu interior prejudique ou seja incompatível com as características arquitectónicas e arqueológicas passíveis de salvaguarda e valorização;

b) As obras de edificação estejam condicionadas às características físicas das parcelas de terreno (geológicas, topográficas, configuração geométrica da parcela, níveis freáticos, segurança de edificações envolventes e interferência na funcionalidade das infra-estruturas) ou do espaço envolvente;

c) As edificações que sejam objecto de obras de reconstrução, alteração, ampliação ou alteração de uso, quando localizadas em áreas a preservar e que não impliquem uma modificação profunda da edificação original.

9 — Para qualquer caso em que a Câmara Municipal entenda que o projecto possa revelar impacto no espaço urbano, quer ao nível de infra-estruturas, quer na circulação e estacionamento automóvel, pode ser exigida a apresentação de um estudo de tráfego.

### SECÇÃO III

#### Sistema urbano

##### Artigo 22.º

#### Hierarquia da rede urbana

No concelho de Vila Real distinguem-se três níveis de aglomerados, em função da dotação de equipamentos para prestação de serviços à comunidade:

- a) Nível 1 — cidade de Vila Real;
- b) Nível 2 — Abaças, Arrabães, Borbela, Guiães, Justes, Sanguinhedo, Vendas, Vila Seca/Gravelos e Vila Marim;
- c) Nível 3 — restantes aglomerados.

### SECÇÃO IV

#### Plano Intermunicipal do Alto Douro Vinhateiro (PIOT-ADV)

##### Artigo 23.º

#### Regime

1 — Nas áreas geográficas qualificadas como solo rural no interior do perímetro do ADV, são interditos os seguintes actos:

- a) Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;
- b) Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido e a introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas, nos termos da legislação em vigor;
- c) Alteração da morfologia das margens ao longo de todos os cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;
- d) Actividade industrial extractiva, e a instalação de indústrias poluentes ou de novas explorações de inertes;
- e) Qualquer actividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente o depósito de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza, ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com as normas legais em vigor;

2 — Na área geográfica e administrativa do PIOT-ADV, a autorização ou o licenciamento para a prática dos actos abaixo enumerados deve ser precedida do parecer vinculativo da entidade com tutela sobre o Património Classificado ou em vias de classificação implicando a suspensão dos prazos legalmente estabelecidos:

- a) Construção, reconstrução ou alteração de edificações;
- b) Instalação de novas unidades industriais ou ampliação de unidades existentes;
- c) Construção e ampliação de vias de comunicação;
- d) Atravessamento de linhas aéreas de condução de energia ou telecomunicações e instalação de centros produtores de energia;
- e) Instalação de estaleiros;
- f) Instalação de sinalética publicitária, que deve reduzir-se ao mínimo indispensável para promoção de produtos, locais ou actividades da região;
- g) Plantação de matas, bem como derrube e corte de árvores e destruição do coberto vegetal e do solo arável quando não integrado em práticas agrícolas devidamente licenciadas;
- h) Limpeza das linhas de água, incluindo as galerias ripícolas;
- i) Concessão de zonas de caça;
- j) Arranque da vinha, bem como a plantação/replantação de vinhas, olivais e amendoais;
- l) Destruição de muros pré e pós-filoxera;
- m) Intervenções no património cultural.

3 — A utilização do solo rural da área abrangida pelo PIOT para plantação ou replantação de vinha deve ser apreciada tendo em conta as dimensões da parcela e da exploração vitícola, o declive, os sistemas de armação do terreno existentes, os solos e a existência, ou proximidade, de valores patrimoniais.

4 — A utilização do solo referida no número anterior deve respeitar os seguintes parâmetros e condicionamentos:

a) A plantação de vinha em parcelas com área superior a 5 hectares ou com declive superior a 20%, obriga à apresentação de um estudo de sistema de drenagem de acordo com a armação do terreno;

b) A plantação de uma parcela que resulte numa mancha contínua de vinha superior a 10 hectares, no mesmo sistema de armação do terreno, obriga à instalação de bordaduras nas estradas de acesso e ou de trabalho;

c) Para a plantação de uma parcela numa exploração com área contínua de vinha, no mesmo sistema de armação do terreno, superior a 15 hectares, quando estiverem em causa sistemas de drenagem tradicionais ou outros valores patrimoniais, deve ser requerida a elaboração de um plano de gestão para o conjunto da exploração;

d) A plantação de vinha em encostas com declive superior a 50% é interdita, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros, ou, ainda, por mortórios, que terá de ser efectuada em micropatamares, mantendo os muros de suporte, ou ainda quando a utilização anterior da parcela seja olival, amendoal ou outras culturas, caso em que poderá ser efectuada em patamares estreitos ou micropatamares;

e) A plantação de vinha em encostas com declive compreendido entre 40% e 50% poderá ser efectuada em patamares estreitos ou micropatamares, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros ou, ainda, por mortórios, que terá de ser efectuada em patamares estreitos ou micropatamares, mantendo os muros de suporte;

f) A plantação de vinha em encostas com declive inferior a 40% não tem restrições, salvo quando a parcela de destino, incluída nos espaços naturais ou nos espaços agrícolas, estiver ocupada por vinha ou olival armado com muros ou, ainda, por mortórios, que terá de ser plantada em patamares estreitos ou micropatamares, mantendo os muros de suporte;

g) A plantação de vinha “ao alto” só poderá ser efectuada em encostas ou parcelas com declive inferior a 40%, salvo na Unidade de Paisagem Extremadouro, onde o limite máximo é de 30%.

### SECÇÃO V

#### Plano de Ordenamento do Parque Natural do Alvão (POPNAL)

##### Artigo 24.º

#### Regime

1 — Na área de intervenção do POPNAL, identificada na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo, aplicam-se supletivamente às disposições estabelecidas no presente regulamento, as disposições constantes no regulamento do POPNAL, publicado pela resolução do Conselho de ministros n.º 62/2008, de 7 de Abril, para a ocupação, o uso e a transformação do solo e ainda o regime de protecção para as respectivas áreas de protecção identificadas na sua Planta de Síntese.

2 — O disposto no ponto anterior será observado para qualquer posterior alteração ou revisão do POPNAL

### CAPÍTULO IV

#### Qualificação do solo rural

##### Artigo 25.º

#### Identificação

Em função do uso dominante, consideram-se as seguintes categorias e subcategorias de espaços:

a) Espaços agrícolas e florestais:

- i) Espaços agrícolas;
- ii) Espaços florestais;
- iii) Espaços agro-florestais.

- b) Espaços naturais;
- c) Espaços culturais;

- i) Santuário de Panóias;
- ii) Áreas de vocação religiosa.

d) Espaços de equipamentos e infra-estruturas especiais.

## SECÇÃO I

## Disposições comuns

## Artigo 26.º

## Medidas de defesa contra incêndios

Todas as construções, infra-estruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para as categorias de espaços inseridas no Solo Rural, terão de cumprir as Medidas de Defesa contra Incêndios Florestais definidas no quadro legal em vigor e previstas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios, bem como as definidas neste regulamento, designadamente:

a) A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria é interdita nos terrenos classificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios com risco de incêndio elevado ou muito elevado, sem prejuízo das infra-estruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios;

b) Os proprietários das áreas florestais têm de assegurar e manter uma faixa de protecção e defesa no seu prédio, com largura não inferior a 50 m, às edificações existentes;

c) As novas edificações no solo rural têm de incluir, na própria dimensão do prédio, a área necessária ao estabelecimento da faixa obrigatória de protecção e defesa contra Incêndios Florestais, de acordo com o estabelecido no PMDFCI, ao longo de toda a envolvente das edificações, equipamentos ou estruturas a construir;

d) A faixa de Protecção contra Incêndios Florestais constará de uma faixa de interrupção de combustível florestal com a largura mínima de 10 m, na envolvente mais próxima das edificações, constituída por material inerte não impermeável ou por revestimento vegetal de herbáceas, e de uma faixa de redução de combustível, de largura conforme estabelecido no PMDFCI, onde a propagação do fogo é retardada através da manutenção da descontinuidade vertical e horizontal do estrato arbustivo e arbóreo pelo distanciamento obrigatório de 3 a 5 m entre os exemplares e a manutenção da limpeza da cobertura do solo.

## SECÇÃO II

## Espaços agrícolas e florestais

## Artigo 27.º

## Definição e usos dominantes

1 — Em função da sua aptidão os espaços agrícolas e florestais estão divididos nas seguintes subcategorias:

a) Espaços agrícolas: áreas de vocação dominante para as actividades agrícolas integrando os solos de RAN e terrenos agrícolas complementares;

b) Espaços florestais: áreas de aptidão florestal onde, para além de outras, se incluem as áreas integradas em perímetros florestais;

c) Espaços agro-florestais: áreas onde os usos agrícolas e florestais se equilibram em termos de ocupação do espaço.

2 — Os solos integrados nestes espaços não podem ser objecto de quaisquer acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades, salvo as enquadradas nas excepções estabelecidas na lei geral e as previstas no presente Regulamento, consideradas compatíveis com o uso dominante, bem como as definidas no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro.

## Artigo 28.º

## Excepções ao uso dominante

1 — Consideram-se compatíveis com o uso dominante as instalações, as obras, os usos e as actividades seguintes:

a) Instalações de apoio às actividades agrícola, pecuária e florestal, com ou sem componente habitacional;

b) Alteração, conservação, ampliação e construção de edificações habitacionais;

c) Equipamentos que visem usos de interesse público e infra-estruturas;

d) Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer;

e) Instalações especiais, nomeadamente as afectas à exploração de recursos geológicos, parques eólicos, aproveitamentos hidroeléctricos ou hidroagrícolas, aterros de resíduos inertes e estações de serviço e de abastecimento de combustível localizadas em zona adjacente aos canais rodoviários.

2 — As construções, usos ou actividades compatíveis só são autorizadas nas condições definidas nos artigos seguintes desta secção e

desde que sem prejuízo do estabelecido na secção I do capítulo VII do presente Regulamento, referentes à estrutura ecológica municipal em solo rural, e ainda:

a) Não afectem negativamente a área envolvente sob o ponto de vista paisagístico, de salubridade e funcional;

b) Seja assegurada pelos interessados a execução e manutenção de todas as infra-estruturas necessárias, podendo constituir motivo de inviabilização da construção a impossibilidade ou a inconveniência da execução de soluções individuais para as infra-estruturas.

## Artigo 29.º

## Instalações de apoio à actividade agrícola, pecuária e florestal

1 — A construção de instalações de apoio à actividade agrícola apenas é permitida nos espaços agrícolas e agro-florestais e desde que a área bruta de construção total do assento de lavoura não exceda um índice de utilização de 0,05, relativamente à área da exploração.

2 — A construção de instalações agro-industriais apenas é permitida nos espaços agrícolas e agro-florestais e desde que:

a) A área coberta não exceda 15% da área da parcela;

b) Seja garantido, um afastamento mínimo de 200 metros aos limites dos aglomerados urbanos, bem como a edificações com funções residenciais, existentes ou licenciadas.

3 — A construção de instalações cobertas destinadas à criação e abrigo de animais apenas é permitida nos espaços agrícolas e agro-florestais não podendo a área bruta ser superior a 1200 m<sup>2</sup> e desde que seja garantido, a contar dos limites do local de permanência dos animais, um afastamento mínimo de 200 metros aos limites dos aglomerados urbanos, bem como a edificações com funções residenciais, existentes ou licenciadas, salvo para o caso de pocilgas ou aviários em que essa distância será de 400 metros.

4 — Nos espaços agro-florestais e florestais permite-se a construção de instalações para armazenagem de produtos florestais, desde que não ocupem uma área coberta superior a 1,5% da área total da exploração e não ultrapassem os 6 metros de cêrcea, salvo se por razões de ordem técnica devidamente justificada.

## Artigo 30.º

## Edificações habitacionais

1 — Admite-se a ampliação de edificações habitacionais pré-existentis até 50% da área da construção existente, não podendo a cêrcea ultrapassar os dois pisos e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares não exceder 10% da área total da parcela.

2 — São permitidas novas construções para fins habitacionais, excepto nos espaços florestais, desde que se trate de uma moradia unifamiliar com cêrcea não superior a dois pisos e seja servida por via pública, com uma frente mínima de 20 metros de terreno.

## Artigo 31.º

## Empreendimentos turísticos, de recreio e lazer

1 — Permitem-se construções para empreendimentos turísticos e empreendimentos de recreio e lazer que obtenham a declaração de interesse para o turismo, de acordo com o legalmente estabelecido e desde que a cêrcea não seja superior a três pisos, excepto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que serão analisados caso a caso;

2 — No caso de turismo em espaço rural e turismo de habitação permite-se a reabilitação das construções existentes e a sua ampliação em mais 50% da área da construção existente, devendo a cêrcea não ultrapassar os dois pisos e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares não exceder 10% da área total da parcela.

3 — Permitem-se empreendimentos turísticos, de recreio e lazer associados ao aproveitamento das condições naturais dos solos rurais e não enquadrados no n.º 1 do presente artigo, desde que sujeitos a Plano de Pormenor e não sejam postos em causa os valores naturais e paisagísticos do local.

4 — Em edifícios existentes ou a construir para o efeito admite-se a instalação de usos comerciais e de serviços, nomeadamente de restauração e bebidas, nos termos do n.º 2 do artigo 28.º, quando se tratar de novas construções.

## Artigo 32.º

## Equipamentos e infra-estruturas de interesse público

Admite-se a construção de equipamentos que visem usos de interesse público, conforme definido no artigo 5.º e nas condições estabelecidas no n.º 2 do artigo 28.º, bem como infra-estruturas públicas, nomeadamente, redes de água, saneamento, electricidade, telefones, gás e rodovias.

## Artigo 33.º

**Instalações especiais**

1 — As instalações especiais permitidas a título excepcional só são autorizadas desde que não ponham em causa valores arqueológicos ou sistemas ecológicos fundamentais, para além do cumprimento escrupuloso do estabelecido na lei geral e específica, aplicável a cada situação.

2 — As novas explorações de massas minerais apenas são licenciadas nas áreas de recursos geológicos, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo, e nas condições estabelecidas na secção III do capítulo VII do presente Regulamento admitindo-se, fora destes perímetros, apenas a ampliação de explorações já licenciadas e desde que não excedendo 30% da área licenciada.

## SECÇÃO III

**Espaços naturais**

## Artigo 34.º

**Caracterização**

Nos espaços naturais, identificados na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo e no anexo II a este Regulamento, do qual é parte integrante, pretende-se fundamentalmente acautelar as intervenções susceptíveis de impactes na paisagem e nos ecossistemas, promovendo o estado de conservação favorável dos valores naturais existentes, integrando as áreas de ambiente natural identificadas na área do Parque Natural do Alvão, o Biótopo do Marão, os habitats naturais e semi-naturais identificados no sítio Alvão-Marão — PTCO0003, e as albufeiras existentes.

## Artigo 35.º

**Regime**

Sem prejuízo do disposto no artigo 23.º para as áreas integradas no PIOT-ADV, do disposto no Plano de Ordenamento do PNA, no Plano Sectorial da Rede Natura 2000 e no Plano Regional de Ordenamento da Florestal do Douro, aos espaços naturais aplica-se o seguinte regime:

1 — São interditos os seguintes actos:

- Destruição e obstrução das linhas de drenagem natural;
- Instalação de povoados florestais de folhosas de crescimento rápido e introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;
- Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação lenhosa ribeirinha;
- Qualquer actividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor;
- Ampliação de edifícios excepto os que se integrem nas condições definidas no n.º 1 do artigo 30.º do presente Regulamento;
- Construção de novas edificações, com excepção de instalações de apoio à actividade agrícola nas condições do n.º 1 do artigo 29.º, e às destinadas à criação e abrigo de animais nos termos do estabelecido no n.º 3 do artigo 29.º;
- Construção de unidades industriais.

2 — São condicionados ao parecer da entidade de tutela as autorizações ou licenciamentos para a prática dos seguintes actos:

- Implantação das construções previstas na excepção referida na alínea f) e g) do número anterior;
- Construção e ampliação de vias de comunicação;
- Execução de infra-estruturas públicas;
- Instalação de parques eólicos;
- Instalação de empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo de habitação e de turismo da natureza;
- Plantação de matas, bem como derrube e corte de árvores e destruição do coberto vegetal e do solo arável quando não integrado em práticas agrícolas devidamente licenciadas;
- Actividade industrial extractiva e instalação de indústrias poluentes ou de novas explorações de recursos geológicos.

## SECÇÃO IV

**Espaços culturais**

## Artigo 36.º

**Caracterização e regime**

1 — Os espaços culturais englobam as seguintes categorias de espaços:

- Santuário de Panóias;
- Áreas de vocação religiosa.

2 — A área afectada ao Santuário de Panóias corresponde à zona classificada, sendo aplicável o estabelecido na lei, nomeadamente no que respeita à gestão do sítio e às acções de prospecção e pesquisa arqueológica, e o disposto na secção V do capítulo VII do presente Regulamento.

3 — As áreas de vocação religiosa, identificados na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo e no anexo III do presente Regulamento, correspondem a sítios ou locais, não incluídos em perímetros urbanos, normalmente de uso público, abrangendo, por vezes, elementos edificados de valor patrimonial, onde ocorrem actividades religiosas e culturais.

4 — Nas áreas de vocação religiosa admitem-se as obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias de apoio ao seu uso e à utilização colectiva das áreas livres, como instalações sanitárias, pequenos quiosques, bares, esplanadas e coretos, podendo ainda ser complementadas com instalações aligeiradas de apoio — desportivas, de recreio e lazer — e onde é condicionada a circulação automóvel.

## SECÇÃO V

**Espaços de equipamentos e infra-estruturas especiais**

## Artigo 37.º

**Definição**

Os espaços de infra-estruturas e equipamentos especiais correspondem às áreas e aos corredores activados ou a activar para:

- Rede rodoviária;
- Rede ferroviária;
- Outros equipamentos e infra-estruturas;

## SUBSECÇÃO I

**Rede rodoviária**

## Artigo 38.º

**Hierarquia viária**

1 — A rede rodoviária é constituída pela rede nacional e a rede municipal fundamental.

2 — A rede rodoviária nacional integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional, sendo constituída pelos troços existentes e previstos do IP4, IP3/A24, EN322 e ER304 e A4/IP4 — Amarante-Vila Real e ainda as restantes estradas nacionais enquanto estas não forem desclassificadas.

3 — A rede rodoviária municipal fundamental integra as antigas estradas nacionais, as estradas e caminhos municipais e ainda as restantes vias municipais não classificadas que desempenham um papel estruturante na organização da circulação viária e dos transportes.

## Artigo 39.º

**Regime**

1 — Às vias da rede rodoviária nacional e municipal classificadas, existentes e previstas, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em relação ao seu uso e ocupação e demais características, nomeadamente no que respeita às zonas de protecção *non-aedificandi* e acessos marginais.

2 — Nas vias existentes ou propostas e não incluídas nos tipos a que se refere o n.º 1 do presente artigo, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor para as estradas municipais, com as necessárias adaptações, passando a zona de protecção *non-aedificandi* a ser constituída por uma faixa de 6 metros contados a partir do eixo da via.

## SUBSECÇÃO II

**Rede ferroviária**

## Artigo 40.º

**Caracterização e regime**

A rede ferroviária é constituída pelos troços da linha do Corgo que cruzam o território municipal, integrando o troço em funcionamento e o troço desactivado aos quais se aplica o estipulado na legislação geral e específica em vigor em matéria de zona de protecção *non aedificandi*.

## SUBSECÇÃO III

## Outros equipamentos e infra-estruturas

## Artigo 41.º

**Caracterização e regime**

1 — Os espaços destinados a infra-estruturas e equipamentos de usos especiais integram as áreas afectas ou a afectar a infra-estruturas de transportes, de comunicações, de energia eléctrica, de gás, de abastecimento de água e drenagem de esgotos, bem como os espaços destinados a aeródromo, heliporto, ajudas-rádio à navegação aérea, subestações eléctricas, estações de tratamento de água, estações de tratamento de águas residuais e de resíduos sólidos, aplicando-se a cada uma o estipulado na legislação geral e específica em vigor, designadamente em matéria de zonas *non-aedificandi* e de protecção, quando for o caso.

2 — Estes espaços são vedados e geridos pelas entidades competentes não se admitindo neles edificações que não sejam adstritas aos usos e utilizações actuais.

## CAPÍTULO V

**Qualificação do solo urbano**

## SECÇÃO I

**Solos urbanizados**

## Artigo 42.º

**Categorias de espaços**

Para efeitos do disposto no presente Regulamento, distinguem-se as seguintes categorias de espaços:

- a) Áreas predominantemente habitacionais;
- b) Áreas de comércio e serviços;
- c) Áreas de equipamentos estruturantes;
- d) Áreas industriais e empresariais.
- e) Espaços canal em solo urbano

## SUBSECÇÃO I

**Áreas predominantemente habitacionais**

## Artigo 43.º

**Subcategorias**

As áreas predominantemente habitacionais correspondem a zonas mistas existentes ou previstas com predominância da função residencial, onde são permitidas actividades complementares e ainda os usos comerciais e de serviços, desde que compatíveis com a função dominante, de acordo com o disposto no artigo 12.º deste Regulamento e estão divididas nas seguintes subcategorias:

- a) Áreas de interesse patrimonial;
- b) Áreas consolidadas com dominância de habitação unifamiliar;
- c) Áreas consolidadas com dominância de habitação colectiva.

## DIVISÃO I

**Áreas de interesse patrimonial**

## Artigo 44.º

**Caracterização e regime**

1 — Consideram-se áreas de interesse patrimonial os núcleos primitivos dos aglomerados identificados na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo e na listagem do anexo I deste Regulamento, do qual é parte integrante, que são representativos da arquitectura tradicional e que pelo facto de se encontrarem ainda razoavelmente preservados justificam o estabelecimento de medidas especiais que promovam a sua requalificação e promoção.

2 — Para estes núcleos, sem prejuízo da legislação geral aplicável, do estabelecido em Planos de Pormenor em vigor ou dos pareceres das entidades competentes, nomeadamente para os núcleos incluídos no Parque Natural do Alvão, adoptam-se os seguintes princípios:

a) São expressamente proibidas todas as actividades incompatíveis com a habitação, nomeadamente indústrias poluentes ou actividades

que necessitem de infra-estruturas incompatíveis com a rede urbana em presença;

b) A alteração de usos para fins que não habitacionais só é permitida desde que contribua para viabilizar a preservação do objecto de salvaguarda e garantam a afectação de 50% do total da sua área de pavimentos para habitação, ou, caso contrário, se destinem a usos de interesse público ou turísticos, ou sejam essenciais para a revitalização da vida local;

c) Não são permitidas demolições de edifícios, salvo nos casos que ofereçam manifesto perigo para a segurança de pessoas e bens ou nas situações previstas na alínea f) do presente número deste artigo;

d) Quando autorizada, a demolição deve ser precedida de levantamento arquitectónico e fotográfico exaustivo, devendo, no caso de nova edificação ou reconstrução, respeitar-se a traça do edifício pré-existente;

e) Não é permitido ocupar com edifícios ou corpos edificados jardins, quintais ou logradouros;

f) Poderá a Câmara Municipal obrigar à demolição ou remoção de qualquer elemento ou parte de edifício que venha a ser considerado lesivo da sua integridade e valor patrimonial;

g) Às novas construções, bem como às obras de ampliação e reconstrução de edifícios, é ainda aplicável o disposto no artigo 46.º do presente Regulamento.

## DIVISÃO II

**Áreas consolidadas com dominância de habitação unifamiliar**

## Artigo 45.º

**Caracterização**

1 — As áreas consolidadas com dominância de habitação unifamiliar subdividem-se em:

- a) Tipo HU 1;
- b) Tipo HU 2.

2 — As áreas predominantemente habitacionais com dominância de tipologia de edifícios de habitação unifamiliar do tipo HU 1 correspondem aos núcleos primitivos da formação de determinados lugares, com predominância de habitação unifamiliar em banda, com as fachadas confrontando com o espaço público, configurando, generalizadamente, áreas urbanas com deficiências ao nível da circulação e estacionamento.

3 — As áreas predominantemente habitacionais com dominância de habitação unifamiliar do tipo HU 2 correspondem a áreas com predominância de habitação unifamiliar isolada, geminada ou em banda, integradas em operações de loteamentos ou obedecendo a orientações de integração urbana, nomeadamente pelo cumprimento de alinhamentos, tipologias e cêrceas dominantes e, dominantemente, dispendo de logradouro fronteiro, com muro de vedação confrontando com o espaço público.

## Artigo 46.º

**Edificabilidade para o tipo HU 1**

1 — Nas áreas de habitação unifamiliar do tipo HU 1, as intervenções a levar a efeito devem ter como regra a conservação e reabilitação dos elementos com valor patrimonial ou que sejam caracterizadores de uma identidade e história do sítio, privilegiando ainda as acções de requalificação do espaço público e remoção dos elementos dissonantes.

2 — As regras de edificabilidade respeitantes à construção de novos edifícios são as estabelecidas para cada caso concreto pela Câmara Municipal, tendo presente a correcta relação com os edifícios vizinhos preexistentes a manter, nomeadamente no respeito pela moda da cêrcea dos edifícios da frente urbana respectiva e da confrontante e no estabelecimento de alinhamentos que contribuam para a valorização do espaço público.

3 — A impermeabilização resultante de ampliações de edifícios existentes ou novos edifícios na área afectada ao logradouro de um prédio onde já exista edificação não pode ser superior a 10% da área total do logradouro, privilegiando-se sempre a preservação da vegetação arbórea e arbustiva existente.

## Artigo 47.º

**Edificabilidade para o tipo HU 2**

1 — As obras de construção ou as intervenções nos edifícios existentes a levar a efeito, subordinam-se às seguintes disposições:

a) Cumprimento dos alinhamentos dominantes da frente urbana respectiva, quer para os edifícios, quer para as frentes do lote confinantes com o espaço público;

b) A cêrcea será a da moda na frente urbana respectiva, e, no caso de novas frentes, não pode ultrapassar os 3 pisos acima do solo, com excepção dos aglomerados inseridos no interior do POPNAL, nos quais não pode ultrapassar os 2 pisos;

c) Os tipos de moradia admitidos (isoladas, geminadas ou em banda) são os dominantes nos prédios contíguos da frente urbana onde se localizam ou os definidos em PMOT ou operações de loteamento aprovadas.

2 — Exceptuam-se da alínea b) do número anterior os casos em que a moda da cêrcea é de 1 piso acima do solo, admitindo-se uma cêrcea máxima de dois pisos, excluindo os aglomerados inseridos no interior do POPNAL, nos quais será sempre respeitada a moda da cêrcea.

3 — No caso da construção de novos edifícios não resultantes de operação de loteamento ou ampliação dos edifícios existentes, a área de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes, não pode ser superior a 60% da área total do prédio.

4 — No caso de operação de loteamento, o índice de utilização bruto será de 0,45 e a área máxima de impermeabilização de 50% da área total do terreno objecto de loteamento.

### DIVISÃO III

#### Áreas consolidadas com dominância de habitação colectiva

##### Artigo 48.º

#### Caracterização e objectivos

Estas áreas correspondem às zonas da cidade de maior densidade construtiva, predominantemente caracterizadas por edifícios de habitação colectiva ou de uso misto, resultantes de intervenções que tiveram por base, sobretudo, critérios quantitativos e que, nalguns casos, evidenciam a ausência de relação com a envolvente, quer ao nível da estrutura e da continuidade dos sistemas de espaços colectivos e da morfologia, quer quanto à imagem urbana, pretendendo-se a realização de intervenções que possibilitem uma melhor integração destas áreas na Cidade.

##### Artigo 49.º

#### Usos

1 — Estas áreas destinam-se, essencialmente, ao uso habitacional, compreendendo ainda as actividades turísticas, de comércio e serviços, as quais, nos casos de edifícios com habitação, só podem instalar-se no piso térreo e no imediatamente superior e desde que o acesso aos pisos de habitação, a partir do exterior do edifício, seja independente.

2 — Nestas áreas apenas se admitem indústrias do tipo 3 e actividades de armazenagem, desde que compatíveis com o uso habitacional.

##### Artigo 50.º

#### Edificabilidade

1 — Na ampliação ou na construção de novos edifícios, deve dar-se cumprimento aos alinhamentos que a Câmara Municipal considere como os necessários ao reperfilamento ou correcção de traçado do espaço e vias públicas existentes e ao reordenamento urbanístico da zona da cidade abrangida pela intervenção, podendo, a Câmara Municipal, para cada situação específica, impor limites de cêrcea justificados por razões de integração urbanística com os edifícios e zonas envolventes.

2 — As novas construções, bem como obras de ampliação de edifícios, deverão ser sempre orientadas de forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos e cêrcea definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas desse conjunto, designadamente:

a) O alinhamento dominante da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objecto da intervenção;

b) A moda da cêrcea da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objecto da intervenção;

c) A tipologia construtiva dominante da frente urbana ou do conjunto onde se integra o prédio objecto da intervenção.

3 — Nos casos previstos nos números anteriores, os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

a) Tipo RC1: cêrcea de 5 pisos ou 16 metros; índice de utilização de 0,9; área de impermeabilização de 0,70 da área do prédio;

b) Tipo RC2: cêrcea de 6 pisos ou 19 metros; índice de utilização de 1,1; área de impermeabilização de 0,70 da área do prédio.

4 — Exceptuam-se do número anterior as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes

respeitam os alinhamentos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

5 — As operações urbanísticas devem privilegiar soluções de continuidade dos espaços de utilização colectiva, promovendo a integração destas áreas na Cidade, podendo a Câmara Municipal, para cumprimento deste objectivo, condicionar o seu licenciamento à obrigatoriedade do acordo ou da associação entre proprietários contíguos para a promoção dessas mesmas operações.

### SUBSECÇÃO II

#### Áreas de comércio e serviços

##### Artigo 51.º

#### Caracterização e regime

As áreas de comércio e serviços correspondem a unidades exclusivamente de comércio e serviços, onde não são admitidos os usos habitacional e industrial com excepção das situações de reconversão total da ocupação actual, caso em que os novos usos e ocupações do solo respeitarão aos estabelecidos no artigo 50.º do presente Regulamento e respeitando os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Índice de utilização: inferior ou igual a 0,6;

b) Número máximo de pisos: 4

### SUBSECÇÃO III

#### Áreas de equipamentos estruturantes existentes

##### Artigo 52.º

#### Caracterização e regime

1 — As áreas de equipamentos estruturantes existentes destinam-se exclusivamente à instalação de equipamento de interesse e utilização colectiva.

2 — Nestas áreas permitem-se obras de ampliação e reconstrução, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e edifícios públicos ou ao disposto em Plano de Pormenor ou Plano de Urbanização em vigor, desde que seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente, seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada e o índice de utilização resultante do eventual acréscimo de edificabilidade não seja superior a 0,8.

3 — A alteração integral dos usos actuais só pode concretizar-se mediante a elaboração de Plano de Pormenor e desde que os usos a instalar sejam habitacionais ou compatíveis com esta, nos termos do artigo 12.º, e seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e alinhamentos, e a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada.

### SUBSECÇÃO IV

#### Áreas industriais e empresariais existentes

##### Artigo 53.º

#### Caracterização e regime

1 — As áreas industriais e empresariais existentes compreendem:

a) Áreas industriais e empresariais a manter;

b) Áreas industriais e empresariais a extinguir, subdivididas em tipo IE 1 e tipo IE 2;

2 — Nas áreas industriais e empresariais a manter permite-se a colmatação dos espaços livres por novas unidades de acordo com o Plano de Pormenor ou projecto de loteamento já aprovado ou, caso não se verifique qualquer destas situações, na observância do estabelecido nas alíneas a) e b) do artigo 57.º

3 — Admite-se ainda nas áreas industriais e empresariais a manter a instalação de serviços, actividades comerciais, equipamentos e, eventualmente, estabelecimentos hoteleiros, desde que seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente e a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada.

4 — Nas áreas industriais e empresariais a extinguir, aquando da reconversão da ocupação actual, admitem-se os usos e ocupações estabelecidas no artigo 49.º e respeitando os seguintes parâmetros urbanísticos:

a) Tipo IE 1: Índice de utilização inferior ou igual a 0,6 e cêrcea máxima de 3 pisos;

b) Tipo IE 2: Índice de utilização inferior ou igual a 0,6 e cêrcea máxima de 4 pisos.

## SECCÃO II

**Solos de urbanização programada**

Artigo 54.º

**Subcategorias de espaços**

Os solos de urbanização programada correspondem a zonas de futuras urbanizações e integram:

- a) Áreas de expansão predominantemente habitacional;
- b) Áreas de equipamentos estruturantes propostos;
- c) Áreas industriais e empresariais propostas.

## SUBSECÇÃO I

**Áreas de expansão predominantemente habitacional**

Artigo 55.º

**Caracterização e regime**

1 — Nas áreas de expansão predominantemente habitacional admitem-se funções residenciais, de comércio e serviços, turísticas, de equipamentos e lazer e actividades complementares.

2 — As áreas de expansão predominantemente habitacional estão incluídas em unidades operativas de planeamento e gestão e serão executadas atendendo ao estabelecido nos artigos 84.º e 85.º do presente Regulamento.

## SUBSECÇÃO II

**Áreas de equipamentos estruturantes propostos**

Artigo 56.º

**Regime**

1 — As áreas de equipamentos estruturantes propostos devem ser alvo de projecto específico e garantirão o enquadramento urbano e paisagístico do conjunto, áreas de estacionamento automóvel de acordo com as necessidades inerentes ao uso definido e um índice de utilização não superior a 0,8.

2 — Enquanto não forem elaborados os projectos referidos no número anterior, nestas áreas e sem prejuízo do uso actual, não são permitidas acções que comprometam a sua futura afectação, nomeadamente a execução de quaisquer construções, alterações à topografia do terreno, destruição do solo vivo e do coberto vegetal, derrube de árvores e descarga de lixo e entulho.

3 — A afectação a usos distintos dos previstos no Plano só pode concretizar-se mediante a elaboração de Plano de Pormenor e desde que os usos a instalar sejam habitacionais ou compatíveis com esta, nos termos do artigo 12.º e seja garantida a correcta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria e alinhamentos e seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à actividade gerada.

## SUBSECÇÃO III

**Áreas industriais e empresariais propostas**

Artigo 57.º

**Regime**

As áreas industriais e empresariais propostas destinam-se à instalação de actividades industriais, de armazenagem, terciárias e empresariais, admitindo-se ainda a instalação de equipamentos de apoio, de parques de sucata e de, eventualmente, estabelecimentos hoteleiros, desde que salvaguardadas as condições de segurança, salubridade e tranquilidade, tal como dispõe a legislação específica sobre esta matéria e devem ser objecto de projecto de loteamento ou Plano de Pormenor, os quais devem ter como referência as seguintes regras, sem prejuízo da demais legislação aplicável:

- a) No interior de cada lote existe o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;
- b) O índice de utilização não pode exceder 0,75 da área do lote ou parcela;
- c) Todos os espaços que não sejam ocupados pelas instalações ou arruamentos devem obrigatoriamente ser objecto de ajardinamento e arborização, a qual será formada por espécies de alto porte quando

as instalações se situarem em locais dominantes e de fácil visualização;

d) Enquanto não estiver elaborado o Plano de Pormenor ou projecto de loteamento podem ser licenciadas indústrias e armazéns desde que os lotes tenham frente para a via pública e seja dado cumprimento ao disposto nas alíneas a) e b);

e) Nestas áreas admite-se que as instalações a implantar possam englobar alojamento colectivo de pessoal ao serviço ou de pessoal de vigilância e segurança, não podendo a área de construção para esse fim ultrapassar 100 m<sup>2</sup> de área de pavimentos.

## SECCÃO III

**Estrutura ecológica urbana**

Artigo 58.º

**Identificação**

A estrutura ecológica urbana corresponde às áreas da estrutura ecológica municipal integradas nos perímetros urbanos e engloba as áreas e sistemas fundamentais para a protecção e valorização ambiental do solo urbano encontrando-se subdivididas, de acordo com a função específica desses solos, em:

- a) Áreas de ambiente natural;
- b) Áreas verdes e de utilização colectiva;
- c) Áreas verdes de protecção e salvaguarda;
- d) Áreas verdes de enquadramento;
- e) Áreas verdes mistas.

## SUBSECÇÃO I

**Áreas de ambiente natural**

Artigo 59.º

**Caracterização e regime**

Às áreas da estrutura ecológica classificadas como áreas de ambiente natural aplica-se o regime estabelecido no artigo 35.º do presente Regulamento, relativo aos espaços naturais.

## SUBSECÇÃO II

**Áreas verdes e de utilização colectiva**

Artigo 60.º

**Caracterização e regime**

Às áreas de estrutura ecológica classificadas como áreas verdes e de utilização colectiva aplicam-se as seguintes disposições:

a) Têm carácter de uso público e compreendem áreas integradas no contínuo edificado, incluindo áreas de ajardinamento formal e espaços dotados de equipamento de apoio ao recreio e lazer dos diferentes níveis etários e áreas exteriores à malha urbana edificada, tendo como função, para além de apoio às actividades de recreio e lazer, garantir a continuidade dos ecossistemas naturais;

b) Nas zonas referidas na alínea anterior admitem-se as obras inerentes à sua manutenção, construções necessárias como apoio ao seu uso e vivificação, como instalações sanitárias, pequenos quiosques, bar, esplanadas e coretos, podendo ainda ser complementadas com instalações aligeiradas de apoio — desportivas, de recreio e lazer — e onde é condicionada a circulação automóvel.

## SUBSECÇÃO III

**Áreas verdes de protecção e salvaguarda**

Artigo 61.º

**Caracterização e regime**

1 — Às áreas da estrutura ecológica classificadas como áreas verdes de protecção e salvaguarda, correspondem às áreas mais sensíveis do ponto de vista ecológico onde se incluem os cursos de água, margens, zonas adjacentes e as zonas escarpadas, com excepção das incluídas nas áreas de ambiente natural.

2 — Às áreas verdes de protecção e salvaguarda aplica-se o regime estabelecido na secção I do capítulo VII do presente Regulamento.

3 — Admitem-se ainda nestas áreas as obras necessárias à sua adaptação a áreas verdes e de utilização colectiva, nos termos da alínea b) do artigo 60.º do presente Regulamento e desde que não sejam postos em causa os sistemas ecológicos em presença.

#### SUBSECÇÃO IV

##### Áreas verdes de enquadramento

###### Artigo 62.º

###### Caracterização e regime

1 — As áreas da estrutura ecológica qualificadas como Áreas Verdes de Enquadramento correspondem a áreas de enquadramento dos principais elementos estruturantes dos aglomerados urbanos, como infra-estruturas viárias e linhas de água, ou respeitando a pequenas parcelas sem aptidão para a edificação por razões essencialmente topográficas ou paisagísticas.

2 — Nas Áreas Verdes de Enquadramento e sem prejuízo do uso actual e da legislação geral aplicável, são interditas as seguintes actividades:

- O loteamento urbano;
- A descarga de entulho e a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores além do estritamente indispensável à concretização das obras referidas no número seguinte.

3 — Nas Áreas Verdes de Enquadramento admitem-se as obras inerentes a:

- Ampliação das edificações pré-existentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo de 200 m<sup>2</sup>;
- Infra-estruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, electricidade, telefones, gás e rodovias;
- Projectos de valorização ambiental ou paisagística, a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal;
- Adaptação a “Áreas Verdes e de Utilização Colectiva”, nos termos da alínea b) do artigo 60.º do presente Regulamento.

#### SUBSECÇÃO V

##### Áreas verdes mistas

###### Artigo 63.º

###### Caracterização e regime

1 — As Áreas Verdes Mistas correspondem a espaços intermédios dos diversos núcleos urbanos, não integrados em RAN ou REN, onde ocorrem essencialmente actividades agro-florestais.

2 — Sem prejuízo da legislação geral aplicável nem dos usos actuais, nas Áreas Verdes Mistas interditam-se as seguintes actividades:

- O loteamento urbano;
- A descarga de entulho e a instalação de lixeiras, parques de sucata e depósitos de materiais de construção ou de combustíveis;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal e o derrube de árvores, fora da normal actividade agrícola e florestal ou além do estritamente indispensável à concretização das obras referidas no número seguinte.

3 — Nas áreas verdes mistas admitem-se as obras inerentes a:

- Ampliação das edificações pré-existentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo de 200 m<sup>2</sup>;
- Construções com fins de usos de interesse público, conforme definido no presente regulamento, ou para empreendimentos turísticos, desde que o índice de utilização não seja superior a 0,2, a área de solo

impermeabilizada seja igual ou inferior a 0,1 e a cêrcea não ultrapasse os 2 pisos ou 7 metros;

c) Uma habitação unifamiliar em parcela que possua uma área mínima igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup>, excepto nos casos de colmatação entre construções de habitação existentes, devidamente licenciadas e distanciadas entre si menos de 70 metros, e acesso a partir de caminho público existente;

d) Infra-estruturas públicas, nomeadamente redes de água, saneamento, electricidade, telefone, gás e rodovias;

e) Projecto de valorização ambiental ou paisagística a submeter a prévia aprovação da Câmara Municipal.

#### SECÇÃO IV

##### Ruído

###### Artigo 64.º

###### Caracterização e regime

1 — O zonamento acústico, decorrente do Mapa de Ruído elaborado para o concelho, encontra-se definido na Planta de Ordenamento-Zonamento Acústico.

2 — O zonamento acústico do solo urbano compreende as seguintes zonas:

- Zonas Sensíveis;
- Zonas Mistas.

3 — Às zonas definidas aplica-se o estabelecido na legislação específica em vigor.

4 — Nas zonas mistas integradas na envolvente de 50 metros das zonas sensíveis não se admite o licenciamento de actividades susceptíveis de produzirem um ruído nocturno superior a 50 dB tendo, as existentes nestas condições, que adoptar as medidas minimizadoras tendentes ao cumprimento deste requisito.

#### CAPÍTULO VI

##### Espaços canal em solo urbano

###### Artigo 65.º

###### Definição e regime

1 — Os espaços canal em solo urbano correspondem aos corredores activados ou a activar da:

- Rede rodoviária nacional no atravessamento dos aglomerados urbanos;
- Rede ferroviária no atravessamento dos aglomerados urbanos;
- A rede viária urbana da cidade Vila Real.

2 — Às vias da rede rodoviária nacional classificadas, existentes e previstas, nos troços que atravessam os perímetros urbanos aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em relação às zonas de protecção non-aedificandi e acessos marginais.

3 — À rede ferroviária nos troços que atravessam os perímetros urbanos, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em matéria de zona de protecção non-aedificandi.

4 — A rede viária urbana da cidade de Vila Real está dividida em sistema primário, sistema secundário e vias de acesso local.

5 — As vias da rede viária da cidade de Vila Real, na ausência de alinhamentos já definidos ou previstos em Planos de Pormenor, aplica-se o estabelecido no quadro seguinte:

Nível	1.º nível	2.º nível	3.º nível
Designação da rede viária . . . . .	Sistema primário.	Sistema secundário.	Vias de acesso local.
Recomendações particulares . . . . .	Implementação de medidas de minimização de ruído.	Implementação de medidas de acalmia de tráfego.	Implementação de medidas de acalmia de tráfego.
Zona non-aedificandi (em relação ao eixo)	Variável com o mínimo de 15 metros.	15 metros	10 metros
Número mínimo de vias:			
1 sentido . . . . .	1	1	1
2 sentidos . . . . .	2 × 1	2 × 1	2 × 1

Nível	1.º nível	2.º nível	3.º nível
Separação física dos sentidos de circulação	Facultativa.	Facultativa.	A evitar.
Largura mínima das vias [m] . . . . .	3,25	3,25	2,80
Largura mínima dos passeios [m] . . . . .	3,00	3,00	2,25
Acessos a prédios marginais . . . . .	Excepcional.	Livre.	Livre.
Estacionamento . . . . .	Excepcional.	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via.	Autorizado, sujeito a restrições operacionais da via.
Cargas e descargas . . . . .	Excepcional.	Reguladas.	Reguladas.
Circulação pedonal e de velocípedes . . . . .	Segregada.	Preferencialmente segregada.	Livre.

6 — As vias da rede urbana da cidade de Vila Real sujeitas a recificação devem respeitar, sempre que possível, as características estabelecidas no número anterior do presente artigo para a respectiva classificação.

## SUBSECÇÃO II

### Rede ferroviária

#### Artigo 66.º

#### Caracterização e regime

A rede ferroviária é constituída pelos troços da linha do Corgo que cruzam o território municipal, integrando o troço em funcionamento e o troço desactivado aos quais se aplica o estipulado na legislação geral e específica em vigor em matéria de zona de protecção *non-aedificandi*.

## CAPÍTULO VII

### Condicionamentos ao uso do solo impostos pelo Plano

#### Artigo 67.º

#### Identificação

Sobrepostas às categorias de espaços específicas identificadas na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo identificam-se os polígonos de salvaguarda ou protecção a determinadas instalações ou ocorrências, designadamente de:

- Estrutura ecológica municipal em solo rural;
- Corredor ecológico;
- Recursos geológicos;
- Instalações especiais;
- Bens patrimoniais imóveis.

## SECÇÃO I

### Estrutura ecológica municipal em solo rural

#### Artigo 68.º

#### Identificação

A estrutura ecológica municipal em solo rural, identificada na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo, engloba as áreas que desempenham um papel determinante na protecção e valorização ambiental e na garantia da salvaguarda dos ecossistemas e da intensificação dos processos biofísicos em solo rural.

#### Artigo 69.º

#### Regime

1 — Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rural, independentemente da categoria de espaço a que se sobrepõe, é interdito:

- Edificação de novas construções, excepto nos casos a que se referem os números seguintes deste artigo;
- Licenciamento de actividades industriais extractivas;
- Instalação de qualquer actividade que comprometa a qualidade do ar, da água, do solo e da paisagem, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas, de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor.

2 — Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rural admite-se:

- Instalação de infra-estruturas básicas e a abertura de novos arruamentos desde que não haja alternativa viável fora destas áreas, bem como ampliação dos edifícios existentes até 0,5 vezes a área bruta de construção existente e até ao máximo de 200 m<sup>2</sup>, quando destinados a habitação;
- Instalações destinadas à criação e abrigo de animais, nas condições estabelecidas no n.º 3 do artigo 29.º do presente Regulamento;
- Empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo de habitação, turismo da natureza e actividades turísticas e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, como parques de campismo e caravanismo ou praias fluviais, bem como instalações adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas, hidroeléctricos ou eólicos, condicionadas à elaboração de estudo de incidências ambientais que garanta a salvaguarda dos sistemas ecológicos em presença.

## SECÇÃO II

### Corredor ecológico

#### Artigo 70.º

#### Caracterização e regime

1 — O corredor ecológico delimitado na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo é o definido no PROF Douro e designado por Montemuro/Alvão-Marão/Olo/ Alturas do Barroso/Gerês e respeita ao troço que cruza o território de Vila Real, ajustado à escala do Plano (1/10 000).

2 — No solo rural integrado no corredor ecológico definido aplicam-se as disposições estabelecidas no artigo 69.º do presente regulamento.

3 — As acções admitidas na estrutura ecológica municipal em solo rural e indicadas no n.º 2 do artigo 69.º apenas são licenciadas no corredor ecológico desde que não provoquem a sua interrupção ou redução significativa que prejudique os objectivos subjacentes à sua delimitação, nomeadamente o de conectar populações de comunidades da fauna e da flora.

4 — No âmbito do planeamento florestal as normas a aplicar no interior do corredor são as consideradas para as funções de protecção e de conservação, de acordo com o estabelecido no PROF Douro.

## SECÇÃO III

### Recursos geológicos

#### Artigo 71.º

#### Caracterização e regime

1 — As actividades de prospecção e pesquisa e as de exploração de recursos geológicos podem ocorrer no interior das poligonais delimitadas na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo, designadas por:

- Área de reserva;
- Áreas potenciais;
- Áreas de exploração consolidada e complementar.

2 — As áreas estabelecidas no número anterior são:

- Área de Reserva — Área para o aproveitamento de recursos geológicos de especial interesse para a economia nacional ou regional com vista a impedir ou minorar efeitos prejudiciais para a sua exploração;
- Área Potencial — Área de reconhecido potencial geológico, em que o aprofundar do seu conhecimento a torna passível de dar origem a eventuais “Áreas de Exploração”;
- Área de Exploração Consolidada — Área onde ocorre uma actividade produtiva significativa, e cujo desenvolvimento deverá ser objecto de uma abordagem global, tendo em vista o aproveitamento do recurso geológico dentro dos valores de qualidade ambiental, podendo incluir

áreas concessionadas, licenciadas e outras adjacentes para a progressão da actividade e sendo passível de classificação em “Área de Reserva”, ou em “Área Cativa”;

*d)* Área de Exploração Complementar — Área de exploração que poderá, ou não, ser adjacente à Área de Exploração Consolidada consigo relacionada, devendo o ritmo e as áreas de exploração serem condicionados pelo nível de esgotamento das reservas disponíveis e ou pela evolução da recuperação paisagística da(s) respectiva(s) Área(s) de Exploração Consolidada e sendo passível de classificação em “Área de Reserva” ou em “Área Cativa”.

3 — Nas áreas referidas nas alíneas *a)*, *c)* e *d)* do número anterior deste artigo, abrangidas pelas respectivas poligonais, não são permitidas intervenções que, pela sua natureza e dimensão comprometam o aproveitamento e exploração dos recursos geológicos, ainda que em acordo com o regime de uso estabelecido para a categoria de espaço em que se insere.

4 — Nas áreas de exploração consolidada apenas se admitem as construções que se destinem ao apoio directo das explorações ou à transformação dos produtos destas nos termos e condições previstos na lei aplicável e aprovadas pelo município.

5 — Nas áreas de exploração complementar apenas são licenciadas novas explorações no caso de ampliação de explorações já existentes ou se o recurso em causa já não existir ou se encontrar esgotado em mais de 50% nas áreas de exploração consolidada.

6 — Fora das áreas referidas no n.º 1 admitem-se actividades de prospecção e pesquisa e eventuais ampliações de explorações licenciadas, desde que em conformidade com o previsto na legislação em vigor.

7 — Nas áreas de exploração consolidada e complementar, definidas nos termos dos números 1 e 2, a percentagem de espaço a afectar a cada categoria é determinada conjuntamente pela entidade de tutela e pela Câmara Municipal, e poderá ser variável no tempo em função dos ritmos de exploração, do nível de esgotamento de reservas e das áreas a recuperar.

## SECÇÃO IV

### Instalações especiais

#### Artigo 72.º

##### Identificação

Na ausência de zonas de servidão legalmente estabelecidas e de forma a acautelar o seu adequado funcionamento o plano delimita perímetros de protecção às seguintes instalações especiais:

- Aeródromo;
- Heliporto do hospital de S. Pedro;
- Ajudas-rádio à navegação aérea;
- Unidade Autónoma de re-gaseificação.

#### Artigo 73.º

##### Aeródromo

1 — Para o aeródromo de Vila Real e enquanto não for publicada a servidão aeronáutica consideram-se as seguintes zonas de protecção, identificadas na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo:

- Zona 1 — Aeródromo e 1.ª zona de protecção;
- Zona 2 — 2.ª Zona de protecção;
- Zona 3 — Superfície horizontal interior;
- Zona 4 — Superfície cónica.

2 — Nas zonas referidas no número anterior, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo, ficam sujeitos a parecer vinculativo do Instituto Nacional de Aviação Civil (INAC) o licenciamento ou autorização os seguintes trabalhos e actividades:

- A construção de edifícios ou instalações de equipamentos tais como postes e linhas aéreas, independentemente das suas altitudes;
- O lançamento para o ar de projecteis ou outros objectos susceptíveis de por em risco a segurança aeronáutica, bem como o lançamento de fogos-de-artifício, a projecção de luzes, a emissão de raios laser e outros, bem como o exercício de quaisquer actividades que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio aeronave-aeródromo ou ainda produzir poeiras ou fumos susceptíveis de alterar as condições de visibilidade;
- A instalação de equipamentos que possam conduzir à criação de interferências nas comunicações rádio aeronave-aeródromo.

3 — Nas zonas 3 e 4 de protecção ao aeródromo o parecer do INAC relativamente à alínea *a)* do número anterior apenas será solicitado

quando a construção ou instalação de equipamentos ultrapassem as seguintes cotas:

- Na zona 3, a altitude de 598 metros;
- Na zona 4, uma altitude variável entre 598 metros a partir da periferia da Zona 3, com uma inclinação ascendente de 5% até atingir a altitude de 658 metros no correspondente ao limite exterior desta zona 4.

#### Artigo 74.º

##### Heliporto

No perímetro de protecção do heliporto do hospital de S. Pedro, conforme delimitação constante da Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo é igualmente aplicável o estabelecido no n.º 3 do artigo anterior do presente artigo, com as devidas adaptações.

#### Artigo 75.º

##### Ajudas-rádio à navegação aérea

A ajuda-rádio à navegação aérea, situada no lugar de Vale do Açor, e enquanto não for publicada a respectiva servidão militar e aeronáutica, é delimitada na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo por uma zona de protecção abrangendo os terrenos situados no interior de uma circunferência de 300 metros de raio, com centro na antena emissora do rádio farol de onda média, indicativo VR, com as coordenadas (41.º 12' 55" N, 007.º 44' 38" W), no interior da qual não é admitida qualquer edificação e se condiciona a prévio parecer vinculativo do INAC a autorização ou licenciamento de quaisquer outras acções que sejam susceptíveis de afectar o seu funcionamento.

#### Artigo 76.º

##### Unidade autónoma de Re-gaseificação

No interior do perímetro de protecção da Unidade Autónoma de Re-gaseificação de Gás Natural delimitado na Planta de Ordenamento-Qualificação do Solo o uso e transformação do solo fica condicionado à verificação pela Câmara Municipal, com a colaboração da Agência Portuguesa do Ambiente, da compatibilidade com o risco derivado desta instalação.

## SECÇÃO V

### Bens patrimoniais imóveis

#### Artigo 77.º

##### Regime

1 — Os bens que integram o património cultural do concelho de Vila Real são todos os bens imóveis que possuam interesse cultural relevante e sejam testemunhos com valor de civilização, estando identificados nos anexos documentais, Planta de Ordenamento, Planta de Condicionantes e Carta do Património.

2 — O perímetro de salvaguarda dos bens patrimoniais imóveis corresponde à protecção legalmente estabelecida para os imóveis classificados ou em vias de classificação, com excepção do Palácio de Mateus e Fragas de Panóias, para os quais se consideram perímetros de salvaguarda mais alargados definindo-se, para o restante património, áreas de salvaguarda de 50 metros, em acordo com a Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo.

3 — Nestes imóveis e nas áreas de protecção respectivas, as obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, fica sujeita à aprovação da Câmara Municipal, sem prejuízo do parecer da entidade que tutela o património classificado ou em vias de classificação.

4 — A demolição de imóveis de interesse patrimonial só é permitida, sem prejuízo do disposto na lei geral para imóveis classificados ou em vias de classificação, quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infra-estruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição será objecto de discussão pública promovida nos termos do disposto para operações de loteamento no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

5 — Os projectos de arquitectura inerentes a obras de edificação a levar a efeito nos bens patrimoniais imóveis e na área compreendida nos respectivos perímetros de salvaguarda é da autoria e responsabilidade de arquitecto.

6 — Nos sítios arqueológicos e nos imóveis do património arquitectónico em cujo subsolo, debaixo do próprio imóvel ou no seu entorno se conhece ou presume a existência de vestígios arqueológicos, qualquer acção que promova movimentos de terras e ou alteração da topografia do terreno e das camadas superficiais do solo, nas áreas de protecção,

tem que ser sujeita a parecer prévio dos serviços competentes da Câmara Municipal para o património arqueológico e da entidade de tutela do património arqueológico.

7 — No solo rural incluído no interior do perímetro de salvaguarda estabelecido para o Santuário de Panóias, sem prejuízo da legislação específica aplicável, são interditas toda e qualquer acção que comprometa ou possa vir a prejudicar os trabalhos de prospecção e pesquisa arqueológica necessários à identificação e conhecimento do valor patrimonial em presença, nomeadamente:

- a) Operações de loteamento e obras de urbanização;
- b) Obras de construção civil, ampliações, alterações e reconstruções;
- c) Trabalhos de remodelação de terrenos;
- d) Obras de demolição de edificações existentes;
- e) Derrube de árvores e destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

8 — Nos locais identificados como património arqueológico deve manter-se o uso actual do solo, no caso de existir a necessidade de quaisquer trabalhos ou obras que impliquem revolvimento ou movimento de terras, no interior das áreas de protecção, ficam condicionadas à realização de trabalhos de caracterização arqueológica prévia e ou acompanhamento arqueológico, devidamente autorizados nos termos da legislação específica em vigor, devendo ser definidas medidas de salvaguarda adequadas a cada caso.

9 — O aparecimento de vestígios, bens e outros indícios que integram o património arqueológico durante a execução de trabalhos ou obras de natureza diversa obriga à imediata suspensão dos mesmos e à pronta comunicação à entidade estatal com a tutela do património arqueológico e demais entidades competentes, em conformidade com as disposições legais em vigor.

## CAPÍTULO VI

### Programação e execução do plano

#### SECÇÃO I

##### Planeamento e gestão

#### SUBSECÇÃO I

##### Princípios gerais

#### Artigo 78.º

##### Regime de cedências

1 — Nas operações de loteamento e nas situações equivalentes definidas em Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização, de acordo com o artigo 43.º do RJUE, na sua actual redacção, deverão ser previstas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, dimensionadas do seguinte modo:

- a) Para a cidade de Vila Real de acordo com os parâmetros seguintes:
  - i) Para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva
Habitação em moradia unifamiliar	70 m <sup>2</sup> /fogo.
Habitação colectiva . . . . .	70 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. b. c. habitacional.
Comércio . . . . .	60 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. b. c. comercial.
Serviços . . . . .	60 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. b. c. comercial.
Indústria e/ ou armazéns . . . . .	45 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. b. c. industrial/armazenagem.

ii) Para infra-estruturas viárias, os previstos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março, no caso de arruamentos, e os estabelecidos no artigo 21.º do presente Regulamento, quando se trate de estacionamento.

- b) Para as restantes situações, de acordo com o quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva
Habitação em moradia unifamiliar	63 m <sup>2</sup> /fogo.
Habitação colectiva . . . . .	63 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> a. b. c. habitacional.
Comércio . . . . .	63 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. b. c. comercial.

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva
Serviços . . . . .	63 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. b. c. comercial.
Indústria e/ou armazéns . . . . .	33 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> a. b. c. industrial/armazenagem.

2 — Nos projectos de loteamento e nas situações equivalentes definidas no n.º 1 com 350 ou mais fogos, nas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva inclui-se, obrigatoriamente, um campo polidesportivo inserido em área de reserva urbanística mínima de 1200 m<sup>2</sup>.

3 — Nas áreas incluídas em Unidade Operativa de Planeamento e Gestão ou nas a sujeitar à elaboração de Planos de Pormenor ou incluídas em Unidades de Execução, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas viárias compreende:

- a) As cedências gerais propostas pelo Plano destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e vias identificadas na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo ou no conteúdo programático das UOPG;
- b) As cedências locais que servirão directamente o conjunto a edificar, em acordo com o resultante do desenho urbano.

4 — O município pode prescindir da integração no domínio público, e conseqüente cedência da totalidade ou de parte das parcelas referidas no número anterior, sempre que considere que tal é desnecessário ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente, à dimensão da parcela e à sua dotação com espaços verdes e ou equipamentos públicos, havendo, nesse caso, lugar ao pagamento de uma compensação definida em regulamento municipal.

5 — As parcelas de espaços verdes e de utilização colectiva a ceder ao domínio público municipal, devem constituir uma parcela única não descontínua de, pelo menos, 75% da área total correspondente, não sendo de admitir parcelas para aquele fim com área inferior a 250 m<sup>2</sup> ou 500 m<sup>2</sup>, que permitam, respectivamente, a inscrição de um quadrado com 12 metros ou 16 metros de lado, consoante se trate de uma operação destinada exclusivamente a habitação unifamiliar ou destinada a outras tipologias de habitação e ou outros usos.

6 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e a equipamentos de utilização colectiva a integrar no domínio público municipal possuem acesso directo a espaço ou via pública e a sua localização e configuração serão tais que contribuam efectivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

#### Artigo 79.º

##### Execução

1 — Para efeitos de execução, o território urbano é dividido em duas áreas diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:

- a) Solo urbanizado;
- b) Solo de urbanização programada.

2 — Em solo urbanizado, a execução do Plano processa-se, dominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.

3 — Exceptuam-se do número anterior:

- a) As situações correspondentes a áreas delimitadas na Planta de Ordenamento, como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão para as quais o Plano estabeleça formas de execução específicas;
- b) Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de outras Unidades Operativas de Planeamento e Gestão ou de Unidades de Execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto.

4 — Em solo de urbanização programada, a execução do Plano processa-se em acordo com o estabelecido para cada Unidade Operativa de Planeamento e Gestão.

#### Artigo 80.º

##### Programação

1 — Considera-se como prioritária a elaboração do Plano de Urbanização da Cidade de Vila Real, correspondente à UOPG n.º 22.

2 — Sem prejuízo do número anterior, a programação de execução do Plano é estabelecida pela Câmara Municipal nos seus programas

de gestão urbanística anuais, devendo privilegiar as seguintes intervenções:

- a) As que, contribuindo para a concretização dos objectivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do concelho;
- b) As de consolidação e qualificação do espaço urbanizado;
- c) As de protecção e valorização da estrutura ecológica;
- d) As de expansão dos tecidos existentes quando incorporem acções necessárias à qualificação e funcionamento da Cidade ou se considerem como necessárias à oferta de solo urbanizado, quer em virtude da procura verificada, como por razões de controlo do mercado de solos.

## SUBSECÇÃO II

### Critérios de perequação compensatória

#### Artigo 81.º

##### Âmbito

O princípio de perequação compensatória a que se refere o artigo 135.º do RJIGT, deve ser aplicado nas seguintes situações:

- a) No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG definidas no Plano, excepto nas correspondentes a Plano de Pormenor de área com interesse patrimonial);
- b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou nas Unidades de Execução que venham a ser delimitadas, mesmo que não incluídas em UOPG estabelecida pelo Plano.

#### Artigo 82.º

##### Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos nas UOPG e Unidades de Execução referidas nas alíneas a) e b) do artigo anterior são os definidos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 138.º do RJIGT, nomeadamente o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — O índice médio de utilização para as UOPG a que se refere a alínea a) do artigo anterior é o estabelecido no capítulo seguinte e em que a cedência média é a resultante da ocupação definida pelos instrumentos de planeamento ou de execução a levar a efeito, tendo presente os conteúdos programáticos estabelecidos no capítulo seguinte.

3 — Nas áreas a sujeitar a UOPG ou nas Unidades de Execução a que se refere a alínea b) do artigo anterior, o índice médio de utilização e a cedência média são os resultantes da ocupação estabelecida em acordo com a Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo e o presente Regulamento.

4 — Nas situações em que ocorrem diferentes usos ou tipologias, pode a edificabilidade ser afectada de coeficiente de homogeneização, função da relação entre o valor do custo de construção e o valor de venda verificados na área geográfica em apreço.

#### Artigo 83.º

##### Aplicação

1 — É fixado, para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e Unidades de Execução definidas no artigo 83.º, um direito abstracto de construir dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do respectivo prédio, que se designa por edificabilidade média.

2 — A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos estudos urbanísticos eficazes a elaborar no âmbito das UOPG ou Unidades de Execução, tendo como referência o estabelecido na Planta de Ordenamento e nos conteúdos programáticos respectivos do capítulo seguinte.

3 — Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada num ou mais prédios.

4 — Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário é compensado tal como dispõe o n.º 6 do artigo 139.º do RJIGT.

5 — Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números 4 e 5 anteriores, é admitida a compra e venda da edificabilidade em acordo com o artigo 140.º do RJIGT, desde que realizada na área abrangida pela UOPG, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução em causa.

6 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 5 do presente artigo.

7 — Devem ser cedidas ao município as parcelas de terrenos a que se refere o n.º 3 do artigo 76.º do presente Regulamento.

8 — Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, deve verificar-se a compensação nos termos dos números 4 e 5 do artigo 141.º do RJIGT.

9 — Se a Câmara Municipal decidir aplicar como mecanismo de perequação a repartição dos custos de urbanização, deverá ser observado o definido no artigo 142.º do RJIGT, na sua actual redacção.

## SECÇÃO II

### Unidades operativas de planeamento e gestão

#### Artigo 84.º

##### Definição

1 — Entende-se por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) a zona urbana correspondente a um subsistema de ordenamento urbanístico, tendo por objectivo a caracterização do espaço urbano e a definição das regras para a urbanização e a edificação.

2 — As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento — Qualificação do Solo podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou quando tal for justificado em sede de Plano de Urbanização ou Plano de Pormenor.

3 — Nas UOPG respeitantes a áreas de expansão admitem-se novas edificações não enquadradas em Unidade de Execução ou Plano de Pormenor desde que correspondam a situações de colmatação, conforme definido no artigo 5.º, e a Câmara Municipal entenda não porem em causa os objectivos estabelecidos para a UOPG.

#### Artigo 85.º

##### Conteúdos programáticos

1 — UOPG 1 — Vila Velha: Corresponde ao Plano de Pormenor (PP) da Vila Velha, publicado em 14 de Fevereiro de 2003, através da Declaração n.º 60/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 01.17.14.23/01.03 — P.P., em 24 de Janeiro de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.

2 — UOPG 2 — Centro Histórico da Cidade: Corresponde ao Plano de Pormenor do Centro Histórico da Cidade, publicado em 7 de Outubro de 2003, através da Declaração n.º 307/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 1.17.14.00/06-03.P.P., em 29 de Agosto de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.

3 — UOPG 3 — Bairro dos Ferreiros: Corresponde ao Plano de Pormenor do Bairro dos Ferreiros, publicado em 14 de Fevereiro de 2003, através da Declaração n.º 61/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 01.17.14.24/02.03 — P.P., em 24 de Janeiro de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.

4 — UOPG 4 — Antiga Zona Industrial: Corresponde ao Plano de Pormenor da Antiga Zona industrial, publicado em 12 de Junho de 2003, através da Declaração n.º 203/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 01.17.14.00/04-03.P.P., em 16 de Maio de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.

5 — UOPG 5 — Parque de Tourinhas: Corresponde ao Plano de Pormenor do Parque de Tourinhas, publicado em 11 de Junho de 2003, através da Declaração n.º 202/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 01.17.14.00/05-03.P.P., em 20 de Maio de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.

6 — UOPG 6 — Parque do Corgo: Corresponde ao Plano de Pormenor do Parque do Corgo, publicado em 7 de Junho de 2003, através da Declaração n.º 199/2003 (2.ª série) e registado com o n.º 01.17.14.00/03-03.P.P., em 8 de Maio de 2003, devendo o uso, a ocupação e a transformação do solo nesta UOPG, regerem-se pelo disposto nesse PP.

7 — UOPG 7 — S. Mamede:

a) Objectivos: Pretende-se dar continuidade às urbanizações envolventes, relacionando-as e integrando-as correctamente na cidade; programar e reservar área para equipamentos, nomeadamente, desportivos, alargamento do cemitério e disponibilizar área para espaço verde público em apoio à zona norte da cidade;

b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 4 pisos; índice médio de utilização de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; deverá ser afectada a espaço verde e equipamento público uma área mínima correspondente a 40% da totalidade da UOPG;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 8 — UOPG 8 — Timpeira:

a) Objectivos: Fecho da malha viária e urbanística, com a edificação de moradias unifamiliares e bifamiliares, associadas a uma frente para comércio e serviços; prever equipamento de proximidade e alargamento da EN 15;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de moradia unifamiliar e bifamiliar com a cêrcea máxima de 2 pisos; o índice médio de utilização é de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 9 — UOPG 9 — Lavarqueira:

a) Objectivos: Possibilitar a abertura da via proposta no limite poente da UOPG, bem como reservar área para a instalação de uma escola básica integrada;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de moradia unifamiliar, com a cêrcea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 10 — UOPG 10 — Abambres:

a) Objectivos: Proporcionar a abertura da ligação viária entre o traçado do antigo circuito automóvel, a sul, nas proximidades da igreja de Mateus e a EN 15, a norte, em Abambres, possibilitando a constituição de um troço viário variante ao do circuito que evidencia constrangimentos vários; prever a continuidade de arruamentos executados em loteamentos contíguos; garantir espaços para equipamentos e zonas verdes de proximidade;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a habitação multifamiliar com comércio e serviços ao longo da nova via e de moradia unifamiliar no restante terreno, com a cêrcea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e o índice de utilização bruto da área de expansão de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 11 — UOPG 11 — S. Martinho:

a) Objectivos: Rematar os núcleos urbanos existentes, integrando-os numa visão urbana mais abrangente, e permitir a execução da via de ligação proposta, que cruza esta UOPG e também a UOPG 12, a sul; esta via é determinante para a estruturação de todo este território situado entre a via do circuito, a nascente, e a via interior ao circuito, a poente;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de moradia unifamiliar, com a cêrcea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 12 — UOPG 12 — Mateus:

a) Objectivos: Estruturação urbana; disciplina dos acessos às vias estruturantes — VIC e circuito; integração do canal da linha de ferro desactivada, prevenindo e acautelando uma futura utilização; dimensionamento de equipamentos e áreas verdes de utilização colectiva que sirvam a população prevista, nomeadamente para a prática de desporto e ainda de carácter central, nomeadamente administrativo e segurança; área de grande capacidade, em zona que deverá constituir a nova centralidade da cidade e para a qual urge definir orientações urbanísticas, devendo ser acautelada a execução da via estruturante inscrita na Planta de Ordenamento;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de habitação colectiva com a cêrcea máxima de 6 pisos; o índice médio de utilização é de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 13 — UOPG 13 — Quinta de S. Pedro

a) Objectivos: Estruturação urbana; disciplina dos acessos à VIC;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a habitação multifamiliar com comércio e serviços ao longo da VIC e de moradia

unifamiliar no restante terreno, com a cêrcea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e o índice de utilização bruto da área de expansão de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 14 — UOPG 14 — Sogrape/Araucária:

a) Objectivos: Possibilitar a abertura da via proposta no limite nascente da UOPG e o reperfilamento da via a sul, bem como o aproveitamento das actuais instalações da Sogrape para um espaço polivalente de equipamento (museu) e serviços de componente tecnológica; deve garantir-se uma imagem moderna para os edifícios a implantar ao longo da via proposta e a abertura de canais visuais para nascente;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a habitação multifamiliar com comércio e serviços ao longo da nova via e de moradia unifamiliar no restante terreno, com a cêrcea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e o índice de utilização bruto da área de expansão de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 15 — UOPG 15 — Monte da Forca:

a) Objectivos: Integrar os equipamentos existentes e previstos — Desportivos e de Lazer —, num conjunto consistente associado a outras funções, incluindo a habitacional, comercial, hoteleira e serviços que proporcionem uma utilização mais efectiva; devem prever-se acessos viários ao recente nó de Parada de Cunhos que permitam uma fácil articulação com a “cidade central”;

b) Parâmetros urbanísticos: O índice médio de utilização é de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 16 — UOPG 16 — Sr<sup>a</sup> de Lourdes:

a) Objectivos: Realizar a continuidade urbana entre a UTAD e Vila Nova e entre a UTAD e o parque urbano de Tourinhas; para além da área habitacional, de baixa densidade, e a concretização do espaço de utilização colectiva de enquadramento do santuário, valorizando a perspectiva sobre a cidade antiga;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de moradia unifamiliar, com a cêrcea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e o índice de utilização bruto da área de expansão de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 17 — UOPG 17 — Vilalva:

a) Objectivos: Remate urbano de empreendimentos já concretizados ou aprovados; preservação das áreas verdes, que deverão manter o uso actual; deve ser acautelada a execução da via estruturante proposta e que a limitam por nascente e sul;

b) Parâmetros urbanísticos: A tipologia dos edifícios será a de moradia unifamiliar, com a cêrcea máxima de 3 pisos; o índice médio de utilização é de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e o índice de utilização bruto da área de expansão de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 18 — UOPG 18 — Centro Antigo de Parada de Cunhos:

a) Objectivos: Pretende-se promover a recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: A área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado, aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

#### 19 — UOPG 19 — Centro Antigo de Folhadela:

a) Objectivos: Pretende-se promover a recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: A área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 20 — UOPG 20 — Área Empresarial da Portela:

a) Objectivos: Expansão do loteamento industrial de Constantim; garantir a criação de uma imagem de modernidade empresarial, através da localização de actividades de natureza empresarial compatíveis e ou complementares das já existentes no loteamento industrial, nomeadamente armazenagem, logística, indústria, comércio e serviços e restauração, bem como equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva;

b) Parâmetros urbanísticos: Tipologias de unidades empresariais isoladas ou geminadas, cércea máxima de 10 metros e índice de utilização médio de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

## 21 — UOPG 21 — Centro Histórico de Constantim:

a) Objectivos: Promover a recuperação do edificado e a requalificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: A esta área, a sujeitar a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o estabelecido no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 22 — UOPG 22 — Cidade de Vila Real:

a) Objectivos: Estabelecer a organização da cidade promovendo a articulação funcional entre os diversos núcleos que a compõem; esta articulação deverá ser feita ao nível da estruturação viária e organização de transportes públicos urbanos, dos equipamentos e serviços; o Plano de Urbanização deve garantir a manutenção da individualidade e características da cada aglomerado, promovendo complementaridades e a manutenção/criação de espaços de utilização colectiva a par da salvaguarda dos canais atmosféricos afectos à estrutura ecológica, garantindo o equilíbrio da composição urbana;

b) Regime: O território incluído nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Urbanização, fica, na ausência deste, sujeito ao disposto no presente Regulamento, sem prejuízo dos planos de pormenor existentes ou a elaborar.

## 23 — UOPG 23 — Centro Antigo de Lamas D'Olo:

a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor elaborado com participação do ICNB, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 24 — UOPG 24 — Centro Antigo de Dornelas:

a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor elaborado com participação do ICNB, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 25 — UOPG 25 — Centro Antigo de Samardã:

a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 26 — UOPG 26 — Centro Antigo de Benagouro:

a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 27 — UOPG 27 — Centro Antigo de Vilarinho da Samardã:

a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e en-

quanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 28 — UOPG 28 — Centro Antigo de Arnal:

a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor elaborado com participação do ICNB, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 29 — UOPG 29 — Centro Antigo de Leirós:

a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 30 — UOPG 30 — Centro Antigo de Justes:

a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 31 — UOPG 31 — Centro Antigo de Ludares:

a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 32 — UOPG 32 — Centro Antigo de Guiães:

a) Objectivos: Promoção da recuperação do edificado e a qualificação dos espaços públicos;

b) Forma de Execução: À área incluída nesta UOPG, a sujeitar a Plano de Pormenor, sem prejuízo da legislação geral aplicável e enquanto este não estiver aprovado aplica-se o disposto no artigo 44.º do presente Regulamento.

## 33 — UOPG 33 — Expansão de Gravelos/Vila Seca:

a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa e que desempenha uma posição de destaque na rede urbana concelhia, que importa reforçar, nesse intuito devem prever-se áreas verdes e de utilização colectiva e para equipamentos que incluirão, no mínimo, um equipamento desportivo de base;

b) Parâmetros urbanísticos: Índice de utilização bruto máximo da área de expansão de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> e uma cércea máxima de 3 pisos e adotar, como critério de perequação, um índice médio de utilização de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

## 34 — UOPG 34 — Expansão de Justes:

a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa e que desempenha uma posição de destaque na rede urbana concelhia, que importa reforçar; nesse intuito devem prever-se áreas verdes e de utilização colectiva e para equipamentos que incluirão, no mínimo, um equipamento desportivo de base;

b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 3 pisos e índice médio de utilização de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

## 35 — UOPG 35 — Expansão de Andrães:

a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa e que desempenha uma posição de destaque na rede urbana concelhia, que importa reforçar;

nesse intuito devem prever-se áreas verdes e de utilização colectiva e para equipamentos que incluem, no mínimo, um equipamento desportivo de base;

b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 3 pisos e índice médio de utilização de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 36 — UOPG 36 — Expansão da Campeã:

a) Objectivos: A área incluída nesta UOPG corresponde à necessária à expansão do aglomerado urbano em causa e que desempenha uma posição de destaque na rede urbana concelhia, que importa reforçar; nesse intuito devem prever-se áreas verdes e de utilização colectiva e para equipamentos que incluem, no mínimo, um equipamento desportivo de base;

b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 3 pisos e índice médio de utilização de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 37 — UOPG 37 — Área Empresarial de Lamares:

a) Objectivos: Tirar partido da acessibilidade conferida pelo nó do IP4 para promover a localização de actividades empresariais de pequena dimensão, nomeadamente armazenagem, oficinas e indústria, bem como integrar e reordenar as actividades já existentes;

b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 8 metros e índice médio de utilização de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 38 — UOPG 38 — Parque de Ciência e Tecnologia:

a) Objectivos: Tirar partido da acessibilidade conferida pelo nó da A24 das ligações à Universidade e à cidade e da proximidade com áreas empresariais existentes e futuras para promover a localização e instalação do Parque de Ciência e Tecnologia de Vila Real enquanto espaço de articulação de iniciativas privadas e públicas estruturantes no desenvolvimento da competitividade e inovação empresarial. Sendo admitidas entre outras as actividades e usos de I&D, laboratoriais, indústria, logística, comércio e serviços e restauração, bem como equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva;

b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 10 metros e área de implantação máxima de 50% da área total da parcela/lote;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

#### 39 — UOPG 39 — Área Empresarial de Andrães:

a) Objectivos: Tirar partido da acessibilidade conferida pelo nó da A24 e da proximidade com o Parque de Ciência e Tecnologia para promover a localização de uma nova zona de actividades empresariais, nomeadamente armazenagem, distribuição, logística, indústria, valorização de resíduos, comércio e serviços e restauração, bem como equipamentos e espaços verdes e de utilização colectiva;

b) Parâmetros urbanísticos: Cércea máxima de 10 metros e área máxima de implantação de 60% da área total das parcelas/lotês;

c) Forma de Execução: A execução é efectuada através de operações urbanísticas, enquadradas em uma ou mais Unidades de Execução ou, eventualmente, em Plano de Pormenor.

## CAPÍTULO VII

### Disposições finais e complementares

#### Artigo 86.º

##### Disposições revogatórias

1 — O PDM de Vila Real entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, revogando automaticamente o PDM ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 63/93, de 8 de Novembro.

2 — É revogado o Plano de Pormenor do Parque do Monte da Forca, publicado em 20 de Janeiro de 1989 no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 17, através da Declaração da Direcção-Geral do Ordenamento do Território datada de 27 de Dezembro de 1988.

#### Artigo 87.º

##### Actualização da planta de condicionantes

No sentido de permitir a actualização da Planta de Condicionantes institui-se um mecanismo periódico e formal de actualização da informação nela contida, para que a planta em questão não perca credibilidade e utilidade ao longo do prazo de vigência do Plano e que consiste em:

a) Recolha e tratamento da informação relativa às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor no território do concelho de Vila Real, durante o último trimestre de cada ano civil;

b) Produção da Planta actualizada de Condicionantes no último mês do ano civil respectivo no caso de se verificar a necessidade de rectificar ou a alterar a informação contida neste elemento constituinte do Plano;

c) Para efeitos de aprovação, publicação e depósito da Planta actualizada de Condicionantes, deverão ser realizados procedimentos definidos no artigo 97.º - “Alteração por adaptação” do RJIGT.

#### Artigo 88.º

##### Prazo de vigência e condições de revisão

O PDM de Vila Real vigora por um período de 10 anos, sem prejuízo de, nos termos da lei, a sua revisão ou alteração poder ocorrer antes de decorrido esse prazo e desde que tal seja reconhecido como necessário.

#### ANEXO I

##### Áreas de Interesse Arquitectónico

- 1 — Núcleo antigo de Lamas d’Olo;
- 2 — Núcleo antigo de Dornelas;
- 3 — Núcleo antigo de Samardã;
- 4 — Núcleo antigo de Benagouro;
- 5 — Núcleo antigo de Vilarinho da Samardã;
- 6 — Núcleo antigo de Arnal;
- 7 — Núcleo antigo de Leirós;
- 8 — Núcleo antigo de Justes;
- 9 — Núcleo antigo de Ludares;
- 10 — Núcleo antigo de Guiães;
- 11 — Núcleo antigo de Parada de Cunhos;
- 12 — Núcleo antigo de Folhadela;
- 13 — Núcleo antigo de Constantim;
- 14 — Núcleo antigo de Vila Real (cidade);

#### ANEXO II

##### Espaços naturais

- 1 — Cabeceiras de Olo, Lameiros e Carvalhais altimontanos de Lamas d’Olo e Dornelas;
- 2 — Cabeços graníticos de Muas/Arnal, vales associados e zonas subturfosas das barragens existentes;
- 3 — Planalto do Vaqueiro;
- 4 — Linhas de água (20 metros para cada lado);
- 5 — Ecossistema montanhoso do Marão (incluindo biótopo do Alto de Espinho);
- 6 — Escarpas do Corgo.

#### ANEXO III

##### Áreas de vocação religiosa

- 1 — Sra. de la Salette;
- 2 — S. Bento;
- 3 — Sra. da Pena;
- 4 — Sra. da Guia.

## ANEXO IV

## Imóveis classificados/em vias de classificação

Designação	Protecção
<b>Monumentos nacionais</b>	
14.1 — Palácio de Mateus . . . . .	Dec. 16-06-1910, DG 136, de 23 JUN.
22.1 — Capela de S. Brás/túmulo Teixeira Macedo . . . . .	Dec. 16-06-1910, DG 136, de 23 JUN.
22.2 — Igreja de S. Domingos/Sé de Vila Real . . . . .	Dec. n.º 11454, DG 35, de 19 FEV. 1926/ZEP, DG 133, 5 JUN. 1956 .
26.1 — Fragas de Panóias . . . . .	Dec. 16-06-1910, DG 136, de 23 JUN./ZEP, DG 189, 16 AGO. 1951.
28.1 — Torre de Quintela . . . . .	Dec. 16-06-1910, DG 136, de 23 JUN.
ADV — Alto Douro Vinhateiro . . . . .	Aviso n.º 15170/2010, DR n.º 147 (2.ª série), 30 JUL, 2010 .
<b>Imóveis de interesse público</b>	
3.1 — Capela de Arroios (N.ª Srª das Dores) . . . . .	Dec. n.º 45/93, DR 280, de 30 NOV.
6.1 — Igreja de Constantim . . . . .	Dec. n.º 45/93, DR 280, de 30 NOV.
7.1 — Marcos graníticos n.º 68 a 72 . . . . .	Dec. n.º 35909, DG 236, de 17 OUT. 1946.
8.1 — Marcos graníticos n.º 56 a 67 . . . . .	Dec. n.º 35909, DG 236, de 17 OUT. 1946.
9.1 — Pelourinho de Guiães . . . . .	Dec. n.º 23122, DG 231, de 11 OUT. 1933.
9.2 — Capela de N.ª Srª do Loreto . . . . .	Dec. n.º 45327, DG 251, de 25 OUT. 1963.
9.3 — Marcos graníticos n.º 73 a 79 . . . . .	Dec. n.º 35909, DG 236, de 17 OUT. 1946.
13.1 — Pelourinho de Lordelo . . . . .	Dec. n.º 23122, DG 231, de 11 OUT. 1933.
15.1 — Igreja de Mondrões . . . . .	Dec. n.º 28/82, DR 47, de 26 FEV.
16.1 — Arca tumular românica . . . . .	Dec. n.º 35817, DG 187, de 20 AGO. 1946.
16.2 — Igreja de N.ª Srª de Guadalupe . . . . .	Dec. n.º 8/83, DR 19, de 24 de JAN.
16.24 — Ponte de Piscais . . . . .	Dec. n.º 129/77, DR 226, de 29 SET.
22.3 — Pelourinho de Vila Real . . . . .	Dec. n.º 23122, DG 231, de 11 OUT. 1933.
22.4 — Casa de Diogo Cão . . . . .	Dec. n.º 28/82, DR 47, de 26 FEV.
23.5 — Capela Nova . . . . .	Port. n.º 443/2006, DR 49, de 19 de Março.
26.2 — Pelourinho de Galegos . . . . .	Dec. n.º 23122, DG 231, de 11 OUT. 1933.
<b>Imóveis de interesse municipal</b>	
4.1 — Cruzeiro do Sr. dos Aflitos . . . . .	Dec. n.º 129/77, DR 226, de 29 SET.
8.3 — Capela do Espírito Santo . . . . .	Dec. n.º 1/86, DR 2, de 3 de JAN.
10.1 — Capela de Stª Maria Madalena . . . . .	Dec. n.º 8/83, DR 19, de 24 de JAN.
14.2 — Casa das Quartas . . . . .	Dec. n.º 129/77, DR 226, de 29 SET.
<b>Imóveis em vias de classificação</b>	
1.1 — Penedo da mão do homem . . . . .	Despacho de 28 Jan. 1998.
18.1 — Cadeia comarcã . . . . .	
22.22 — Edifício dos CTT . . . . .	
22.23 — Escola Secundária de Camilo Castelo Branco . . . . .	
23.31 — Escola Secundária de S. Pedro . . . . .	
28.2 — Frescos da igreja de Vila Marim . . . . .	Despacho de 7 Out. 1994.

## ANEXO V

## Imóveis/sítios propostos para classificação

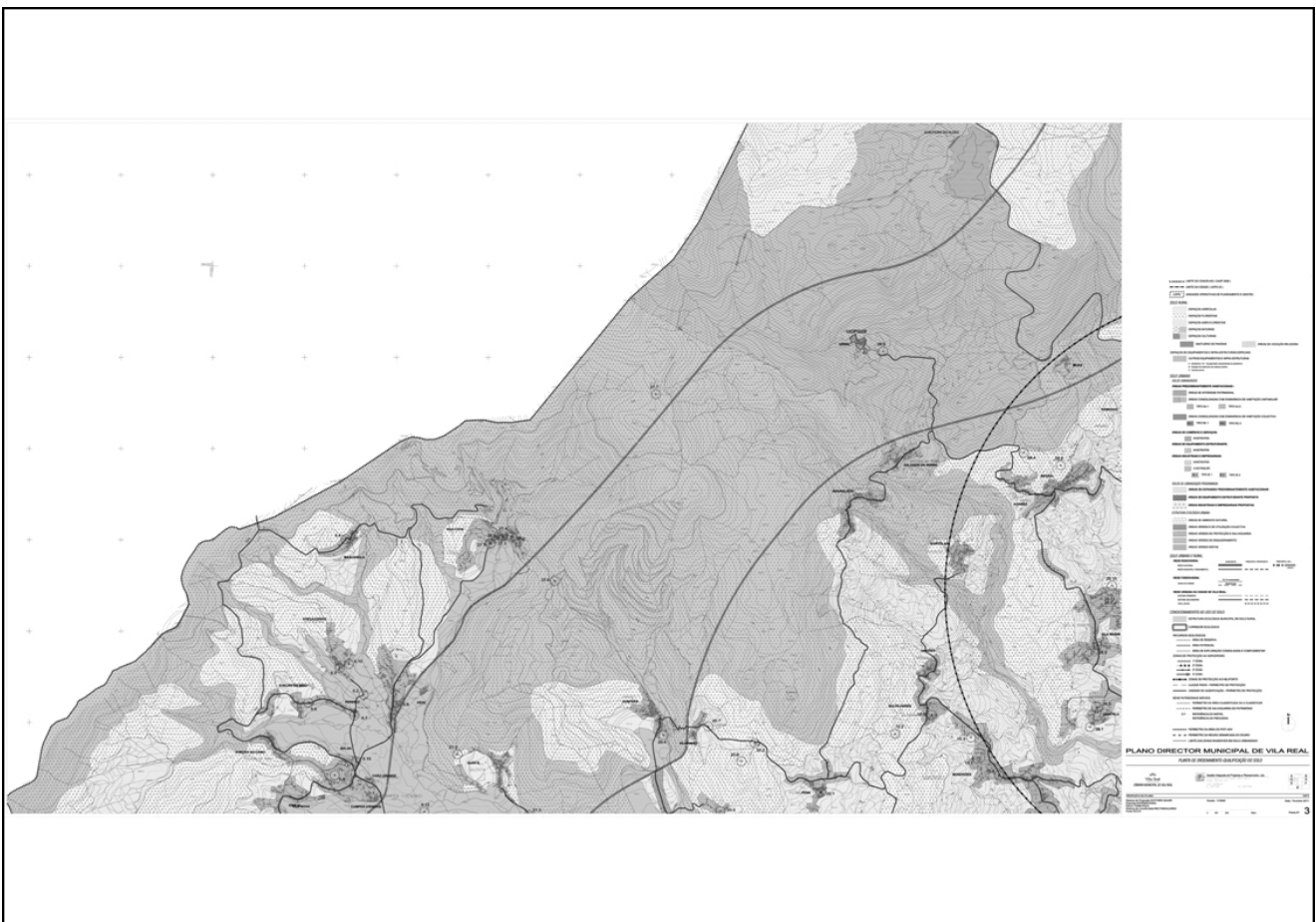
Freguesia	Designação
0 — Aباças . . . . .	0.0 — Ponte de Aباças/ponte da ribeira. 0.1 — Castro de Aباças. 0.2 — Fonte de Bujões. 0.3 — Torre. 0.4 — Bujões. 0.5 — Ponte da quinta da ponte.
1 — Adoufe . . . . .	1.2 — Ponte de pedra. 1.3 — Capela de Stª Bárbara. 1.4 — Capela de misericórdia de Vila Real. 1.5 — Ponte de Batoca.
2 — Andrães . . . . .	1.6 — Alto de S. Cipriano. 2.1 — Ponte pedrinha. 2.2 — Cruzeiro da Sr.ª da Piedade. 2.3 — Tesouro de denários de Mosteirô-Agó. 2.4 — Caxada.
3 — Arroios . . . . .	3.2 — Ponte do Sobredo. 3.3 — Calçada romana. 3.4 — Arroios. 3.5 — Torneiros.
4 — Borbela . . . . .	4.2 — Alto do castelo. 4.3 — Santo velho.
5 — Campeã . . . . .	5.1 — Cruzeiro da Sr.ª da Piedade. 5.2 — Cruzeiro do Sr. da Agonia.

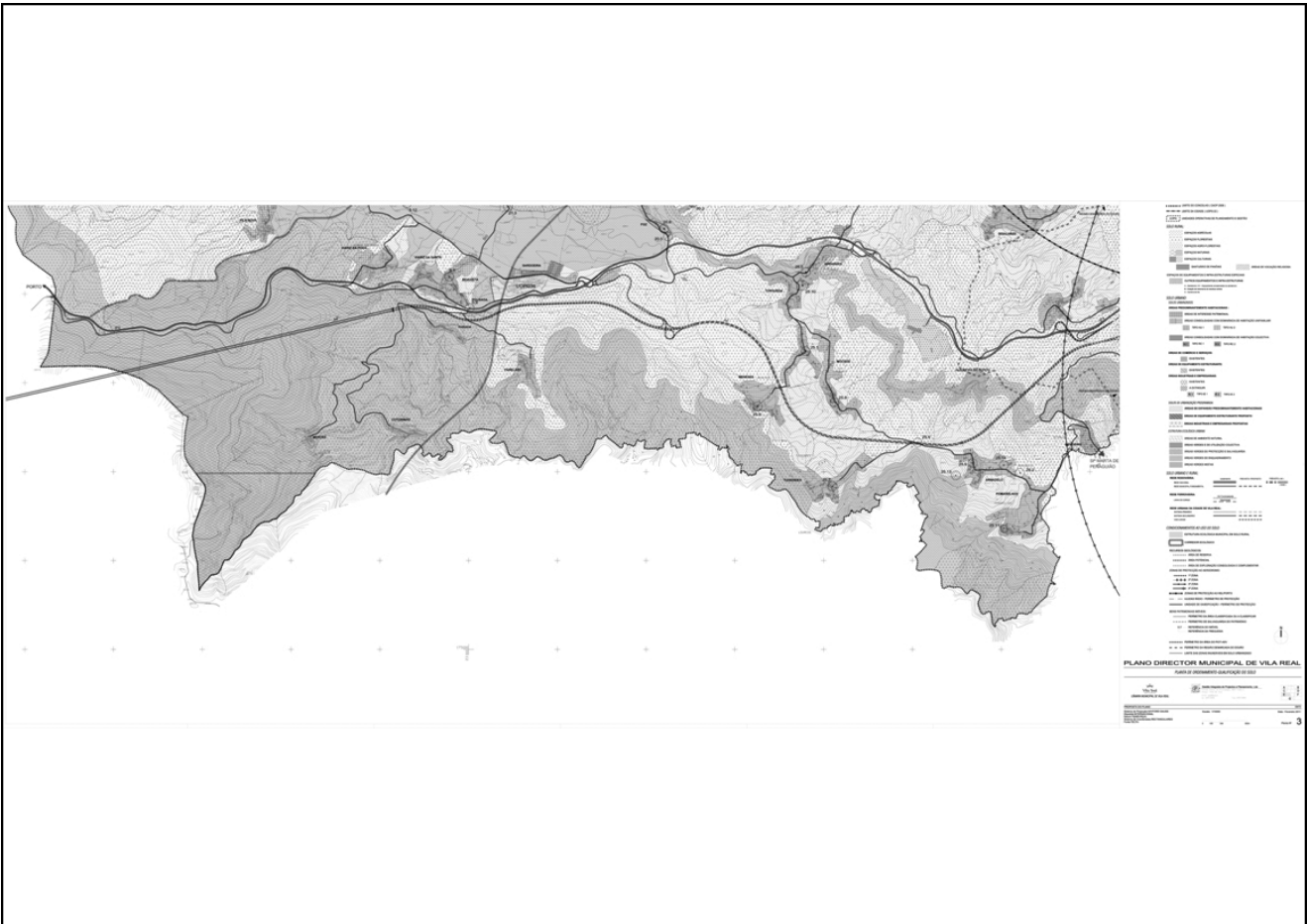
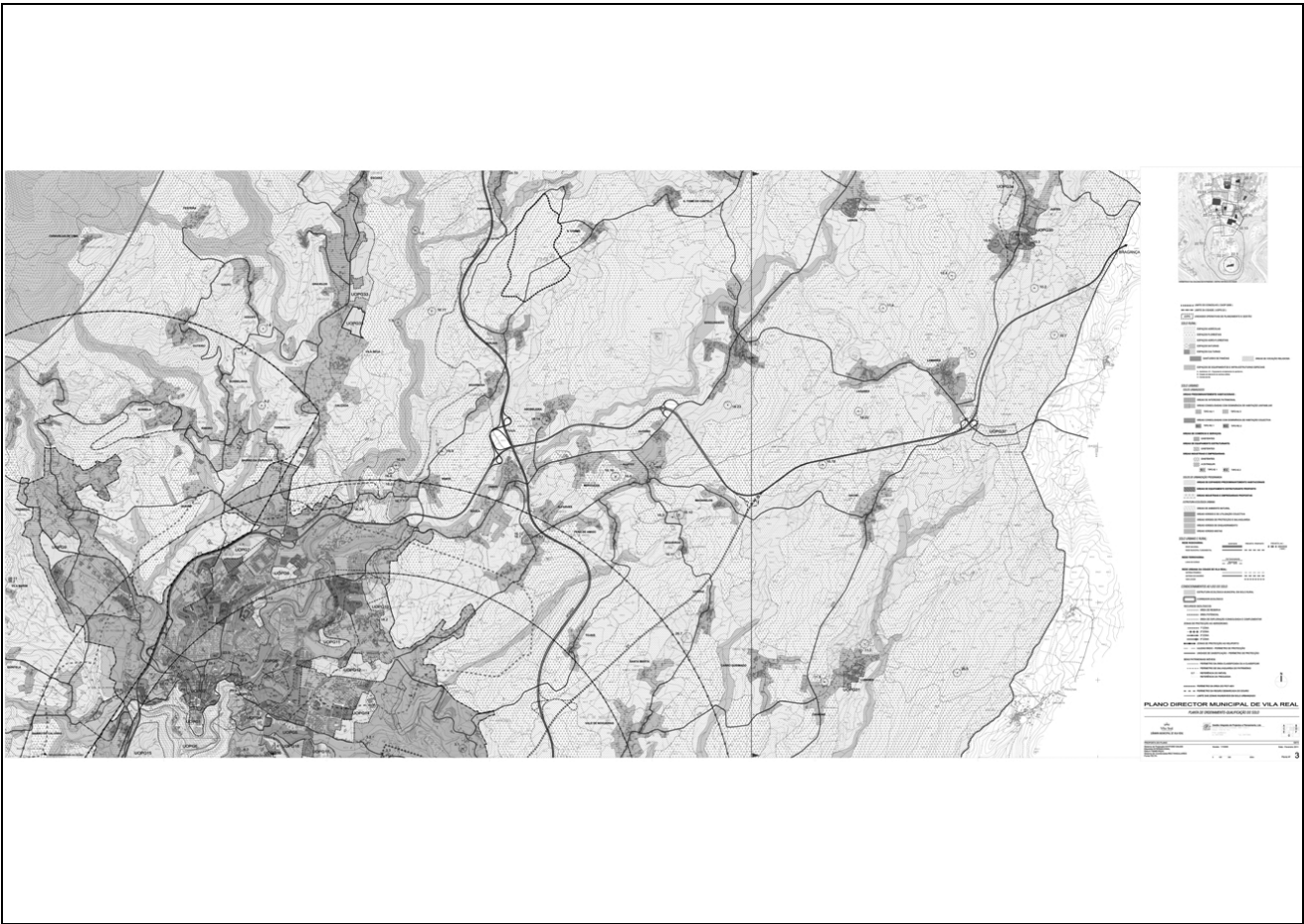
Freguesia	Designação
	5.3 — Cruzeiro do Sr. dos Aflitos.
	5.4 — Cruzeiro do Sr. dos Aflitos.
	5.5 — Cruzeiro da Boavista/Sr. dos Aflitos.
	5.6 — Cruzeiro.
	5.7 — Cruzeiro da Sr.ª da Piedade.
	5.8 — Capela de Stº António.
	5.9 — Picoto.
	5.10 — Fontanário medieval de Aveçãozinho.
	5.11 — Sardoeira — Mamoas da Sardoeira.
	5.12 — Arco medieval.
	5.13 — Malhada.
	5.14 — Campeã.
	5.15 — Cruzeiro no cruzamento para Pereiro.
6 — Constantim .....	6.2 — Cruzeiro do Sr. do Cruzeiro.
	6.3 — Habitat de Mamoas de Constantim.
	6.4 — Feira.
7 — Ermida .....	7.2 — Capela de Stª Bárbara.
	7.3 — Capela de S. António.
8 — Folhadela .....	8.2 — Igreja Matriz de Folhadela.
	8.4 — Folhadela.
	8.5 — Feiteira.
9 — Guiães .....	9.4 — Portal da igreja de Guiães.
	9.5 — Guiães.
10 — Justes .....	10.2 — Necrópole do Couto.
	10.3 — Cruzeiro da Sr.ª das Dores e Sr. do Socorro.
	10.4 — Mamoas de Lameiros da Póvoa.
	10.5 — Vidual.
	10.6 — Couços.
	10.7 — Lage de S. Miguel.
	10.8 — Sep.do parque de N.ª Sra. de Lourdes.
	10.9 — Ceides/Bouças.
	10.10 — Justes.
	10.11 — Bouças.
11 — Lames .....	11.1 — Murada em Lames.
	11.2 — Palheiros.
	11.3 — Palheiros e calvário.
	11.4 — Lameira Redonda.
	11.5 — Capela de Na Sra. da Piedade.
12 — Lamas d'Olo .....	12.1 — Outeiro da Escalreira.
13 — Lordelo .....	
14 — Mateus .....	14.3 — Mateus.
15 — Mondrões .....	15.2 — Castelo.
	15.3 — Sepultura antropomórfica no pinhal da recta.
	15.4 — Capela de S. Roque.
	15.5 — Capela e cruzeiro da Sra. da Boa Morte.
16 — Mouços .....	16.3 — Cruzeiro e chafariz de S. João.
	16.4 — Capela de S. Sebastião.
	16.5 — Cruzeiro da Sr.ª da Conceição.
	16.6 — Alminhas em Alvites.
	16.7 — Cruzeiro do Sr. dos Aflitos.
	16.8 — Santo Cabeço/Altar de Portugal.
	16.9 — Capela de S. Paio.
	16.10 — Igreja da Sr.ª da Pena.
	16.11 — Espigueiros em Sequeiros.
	16.12 — Capela de N.ª Sra. da Piedade.
	16.13 — Igreja de Mouços.
	16.14 — Abobeira 1.
	16.15 — Abobeira 2.
	16.16 — Couto.
	16.17 — Madalena.
	16.18 — Veiga de Lames.
	16.19 — Mamoas de minas de Rebordo Longo.
	16.20 — Trás-do-Outeiro.
	16.21 — Sanguinhedo.
	16.22 — Pedra Posta.
	16.23 — Trás-do-Outeiro.
	16.25 — Capela do Santo Cabeço.
17 — Nogueira .....	17.1 — Igreja de S. Pedro de Nogueira.
18 — Nsa Sra. da Conceição .....	
19 — Parada de Cunhos .....	19.2 — Igreja matriz de Parada de Cunhos.
	19.3 — Capela do Sr. dos Aflitos/S. João.
	19.4 — Parada de Cunhos.
20 — Pena .....	20.1 — Alto do Outeiro.
	20.2 — Cruzeiro.
	20.3 — Capela de Nsa Sra. da Conceição e cruzeiros.

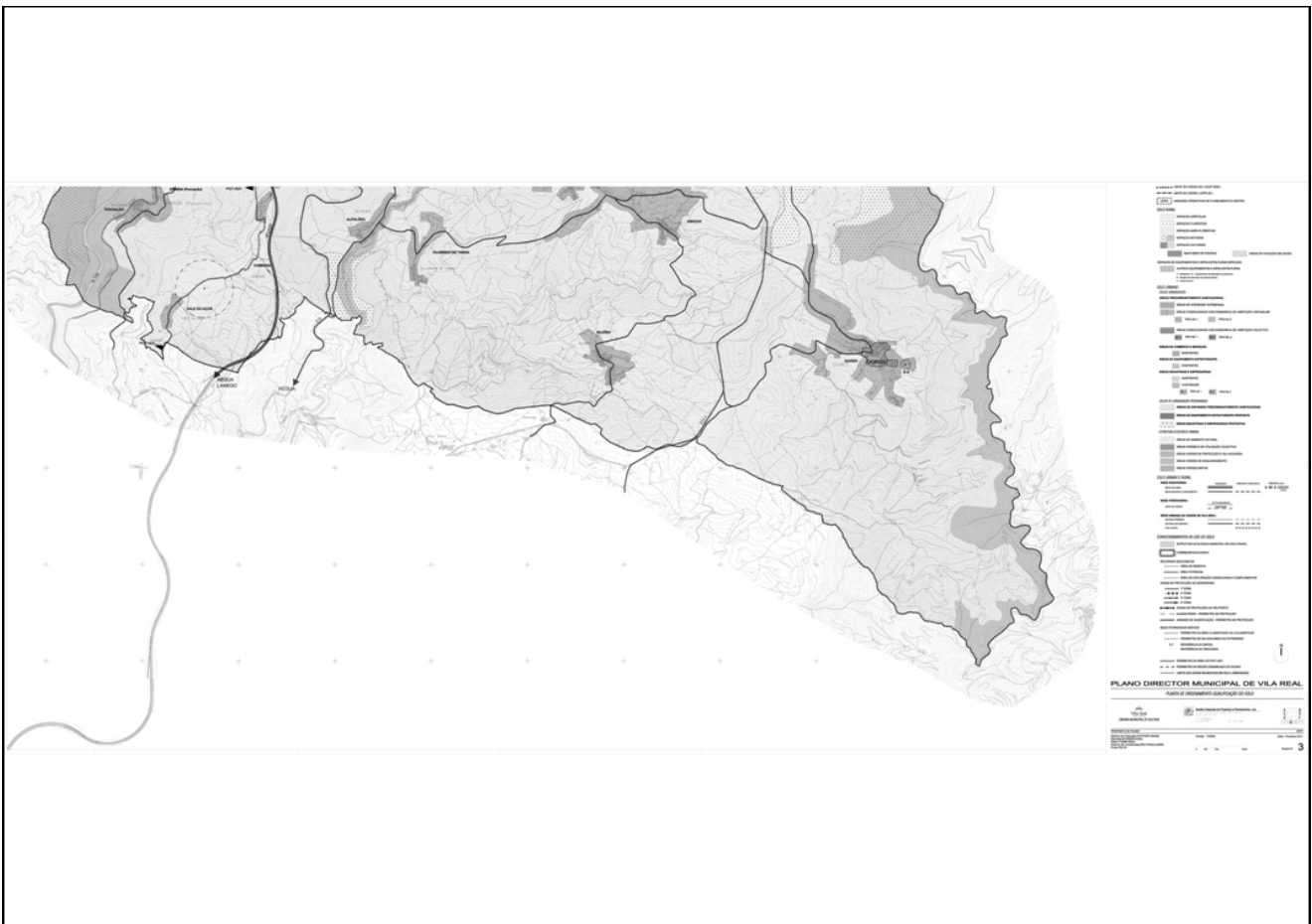
Freguesia	Designação
21 — Quintã .....	20.4 — Forno siderúrgico de Gontães. 20.5 — Ponte da Foz. 20.6 — Cruzeiro da Pena. 20.7 — Alminhas em Vilarinho. 20.8 — Cruzeiro do Sr. dos Aflitos. 21.1 — Cruzeiro do Sr. dos Aflitos. 21.2 — Cruzeiro do vale da Bouça. 21.3 — Ponte romana de Quintã e alminhas. 21.4 — Coto.
22 — S.Dinis .....	21.5 — Fontanário da Folgada. 22.5 — Edifício da junta distrital. 22.6 — Ponte de Machados. 22.7 — Casa do Arco. 22.8 — Edifício e cerca do convento S. Domingos. 22.9 — Capela da Misericórdia. 22.10 — Casa dos Brocas. 22.11 — Recinto da Vila Velha. 22.12 — Cruzeiro Sr. da Boa Viagem e Sr.ª da Boa Hora. 22.13 — Edifício da Câmara Municipal. 22.14 — Edifício do Governo Civil. 22.15 — Capela do antigo hospital. 22.16 — Fonte. 22.17 — Botelhas. 22.18 — Capela de Nsa Sra. da Almodena. 22.19 — Casa da Calçada/residencial S. Domingos. 22.20 — Chafariz da Sra. da Saúde. 22.21 — Igreja de S. Dinis.
23 — S. Pedro .....	23.1 — Cruzeiro e alminhas. 23.2 — Ponte de Stª Margarida. 23.3 — Capela de S. Lázaro/Stª Margarida. 23.4 — Igreja de S. Pedro. 23.6 — Santuário de n.ª sª de Lourdes. 23.7 — Cascata da Peneda. 23.8 — Cerca do antigo convento de S. Francisco. 23.9 — Fonte de N. Sr.ª da Conceição. 23.10 — Capela de Sto António da Carreira.
24 — S. Tomé do Castelo .....	24.1 — Cruzeiro do Sr. dos Aflitos. 24.2 — S. Cristóvão. 24.3 — Cruzeiro Sr.ª da Assunção/Sr. dos Milagres. 24.4 — Alminhas. 24.5 — Espigueiros. 24.6 — Fonte do mergulho. 24.7 — Casario e espigueiros. 24.8 — Palheiros. 24.9 — Mamo de Vale de Natoda. 24.10 — Pena do Ujo. 24.11 — Vilar. 24.12 — Santuário ofiliático de S. Bento. 24.13 — Fragas da Torre. 24.14 — Sainça.
25 — Torgueda .....	24.15 — Cruzeiro da Sra. da Boa Morte. 25.1 — Igreja matriz de Torgueda. 25.2 — Carvalhinho. 25.3 — Cruzeiro do Sr. dos Aflitos. 25.4 — Alminhas do Fojo. 25.5 — Fonte. 25.6 — Capela de Santa Ana. 25.7 — Capela de S. João. 25.8 — Capela de Stº António. 25.9 — Capela da Sr.ª dos Rremédios. 25.10 — Capela de Stª Apolónia. 25.11 — Capela do mártir S. Sebastião. 25.12 — Casa da família Tello de Meneses. 25.13 — Alto do castelo. 25.14 — Sepultura de Arnadelo. 25.15 — Fonte Seca. 25.16 — Rodelo. 25.17 — Penedo Redondo. 25.18 — Veiga.
26 — Vale de Nogueiras .....	26.3 — Cruzeiro da Sr.ª da Piedade. 26.4 — Vila e honra de Galegos/tribunal e cadeia. 26.5 — Muragalhas. 26.6 — Castro de Galegos. 26.7 — Monte do Clamor.

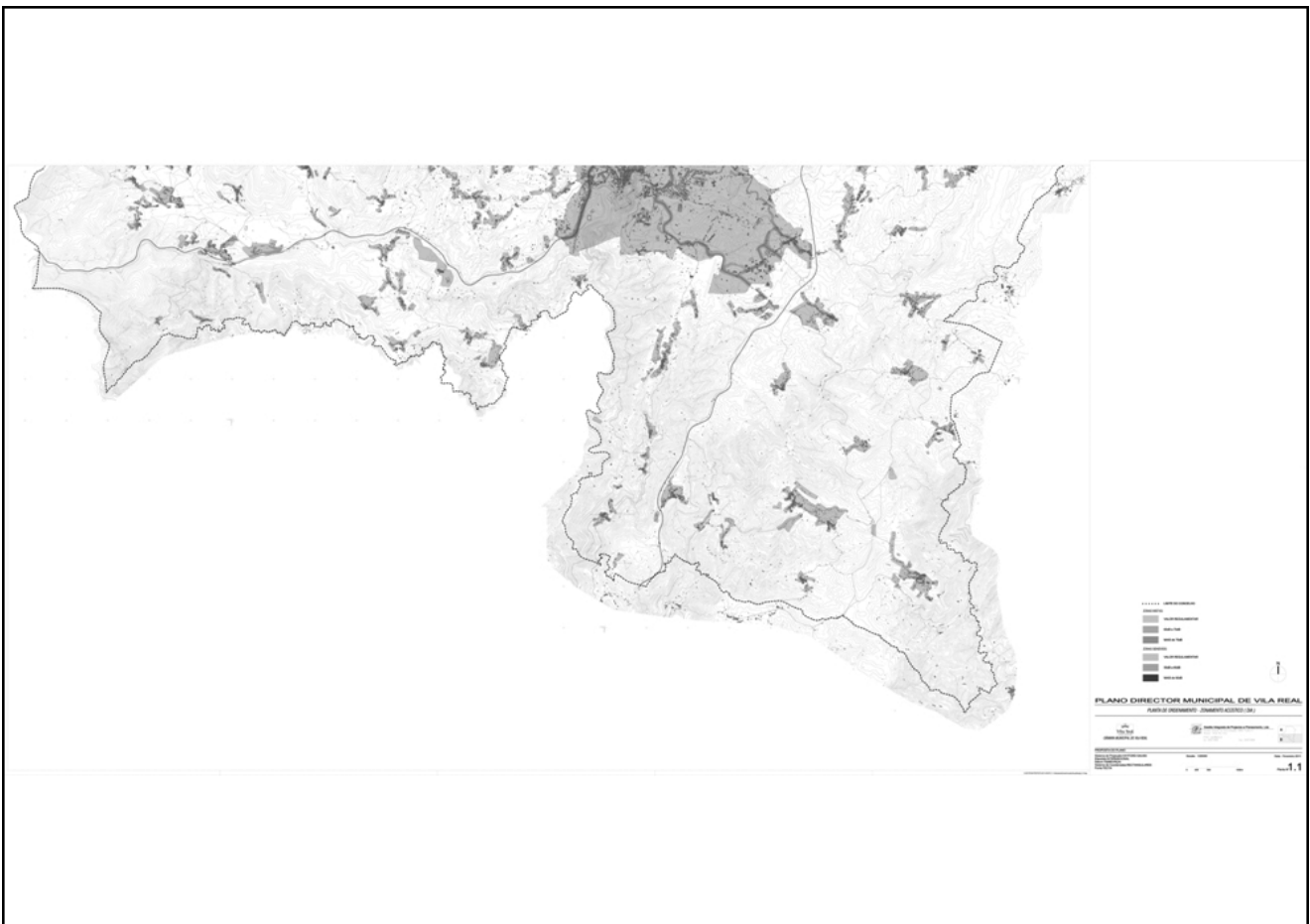
Freguesia	Designação
27 — Vila Cova .....	26.8 — Rua das Adegas. 26.9 — Igreja de S. Pedro. 26.10 — Capela de séc. 18. 26.11 — Queixoso. 27.1 — Cruzeiro de S. João. 27.2 — Cruzeiro de S. Gonçalo. 27.3 — Ponte de Vila Cova. 27.4 — Igreja matriz de Vila Cova/S. Tiago. 27.5 — Sepulturas de Vila Cova. 27.6 — Furado. 27.7 — Planalto do Vaqueiro. 27.8 — Alminhas.
28 — Vila Marim .....	28.3 — Capela da Sr.ª da Paz. 28.4 — Fraga Alta. 28.5 — Capela de S. Roque. 28.6 — Portal da Casa Grande. 28.7 — Lagar de Vila Marim. 28.8 — Outeiro do Santo. 28.9 — Forno siderúrgico de Arnal. 28.10 — Outeiro das Pombas. 28.11 — Igreja de Vila Marim.
29 — Vilarinho da Samardã .....	29.1 — Fojo do Lobo. 29.2 — Espigueiros, eiras e palheiros. 29.3 — Casa dos Azevedos. 29.4 — Alto da Lomba. 29.5 — Seara. 29.6 — Murada. 29.7 — Fontenário de Benagouro. 29.8 — Benagouro. 29.9 — Pijão. 29.10 — Cívidaia. 29.11 — Vilarinho da Samardã. 29.12 — Vilarinho da Samardã.

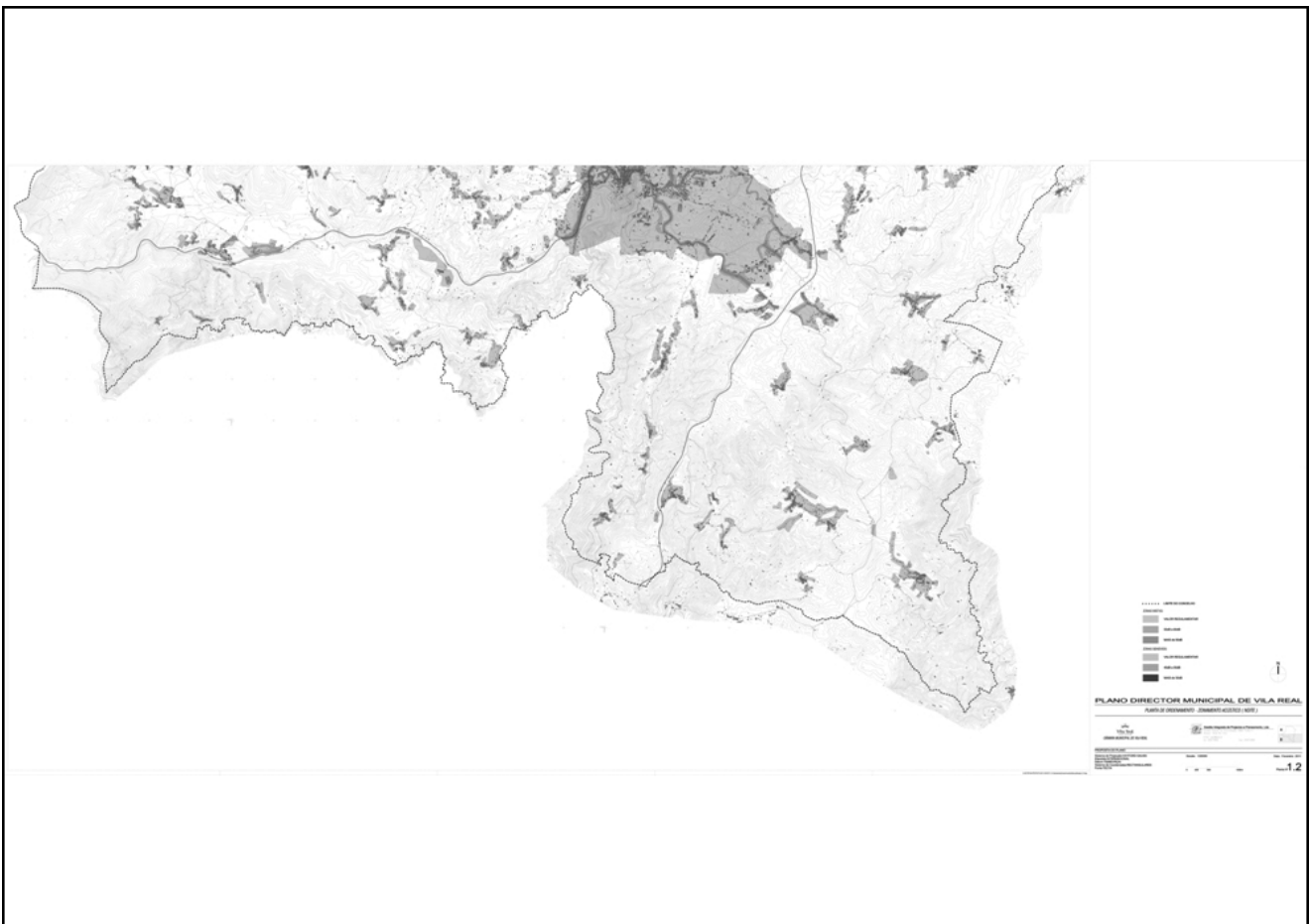


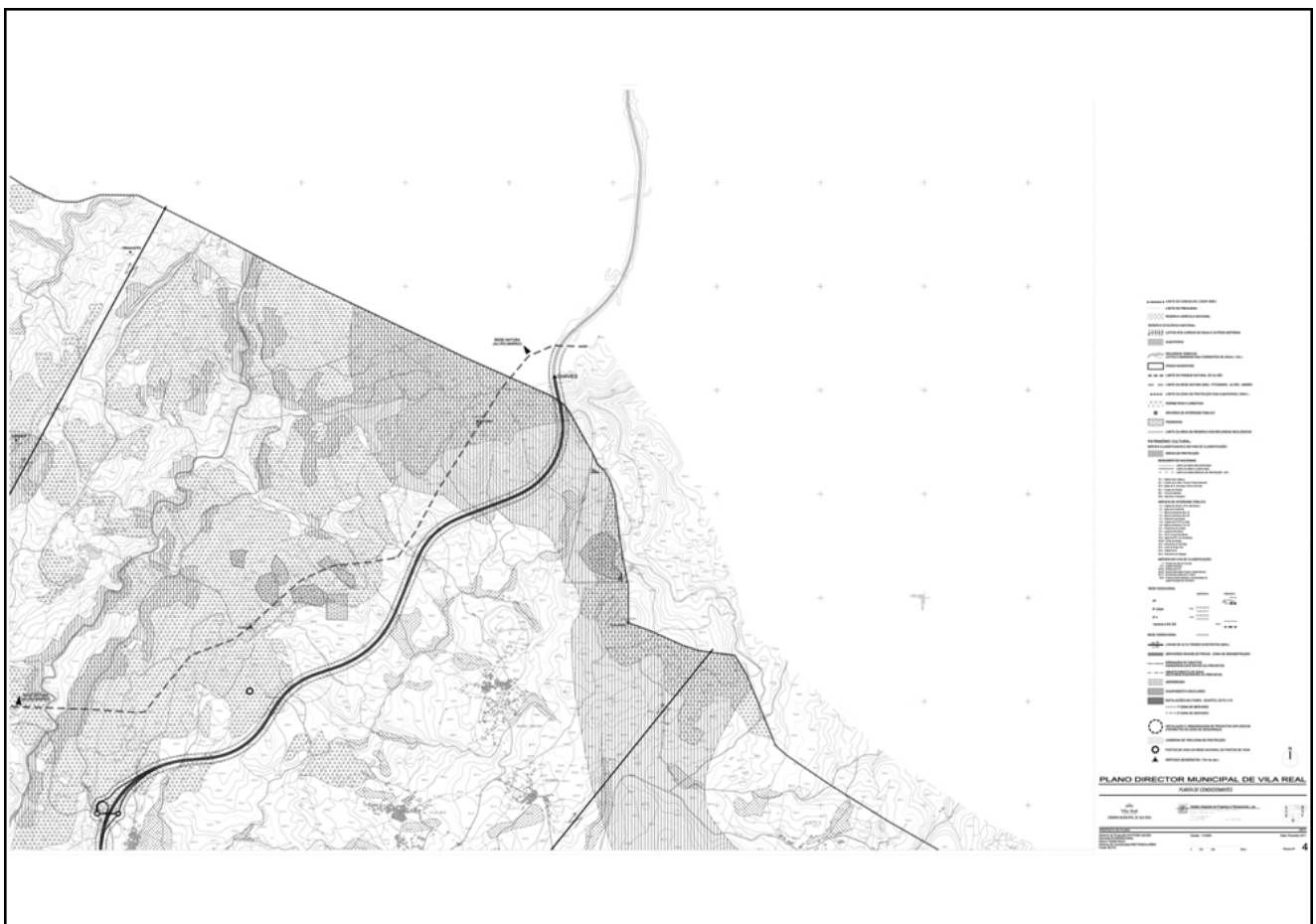
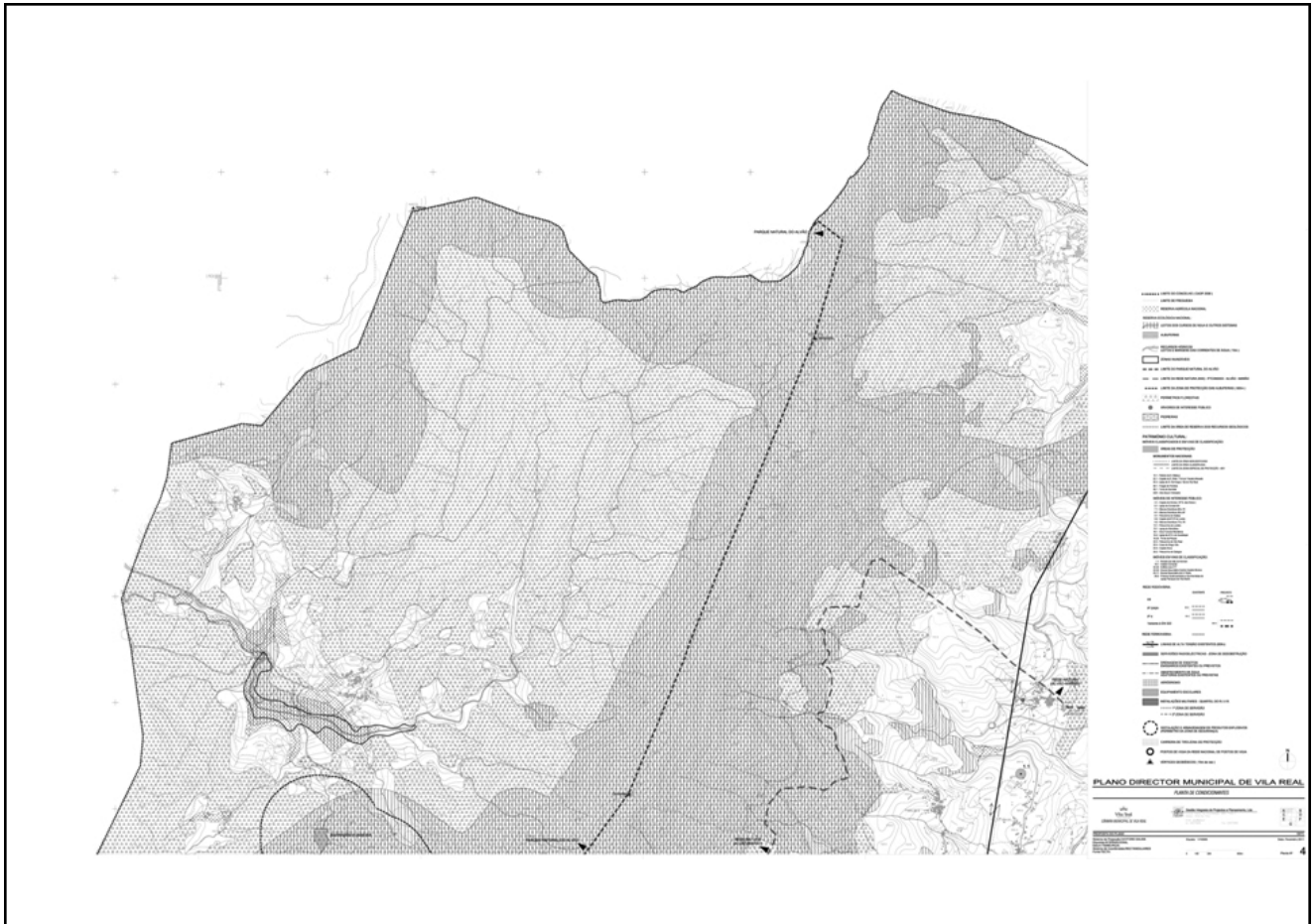


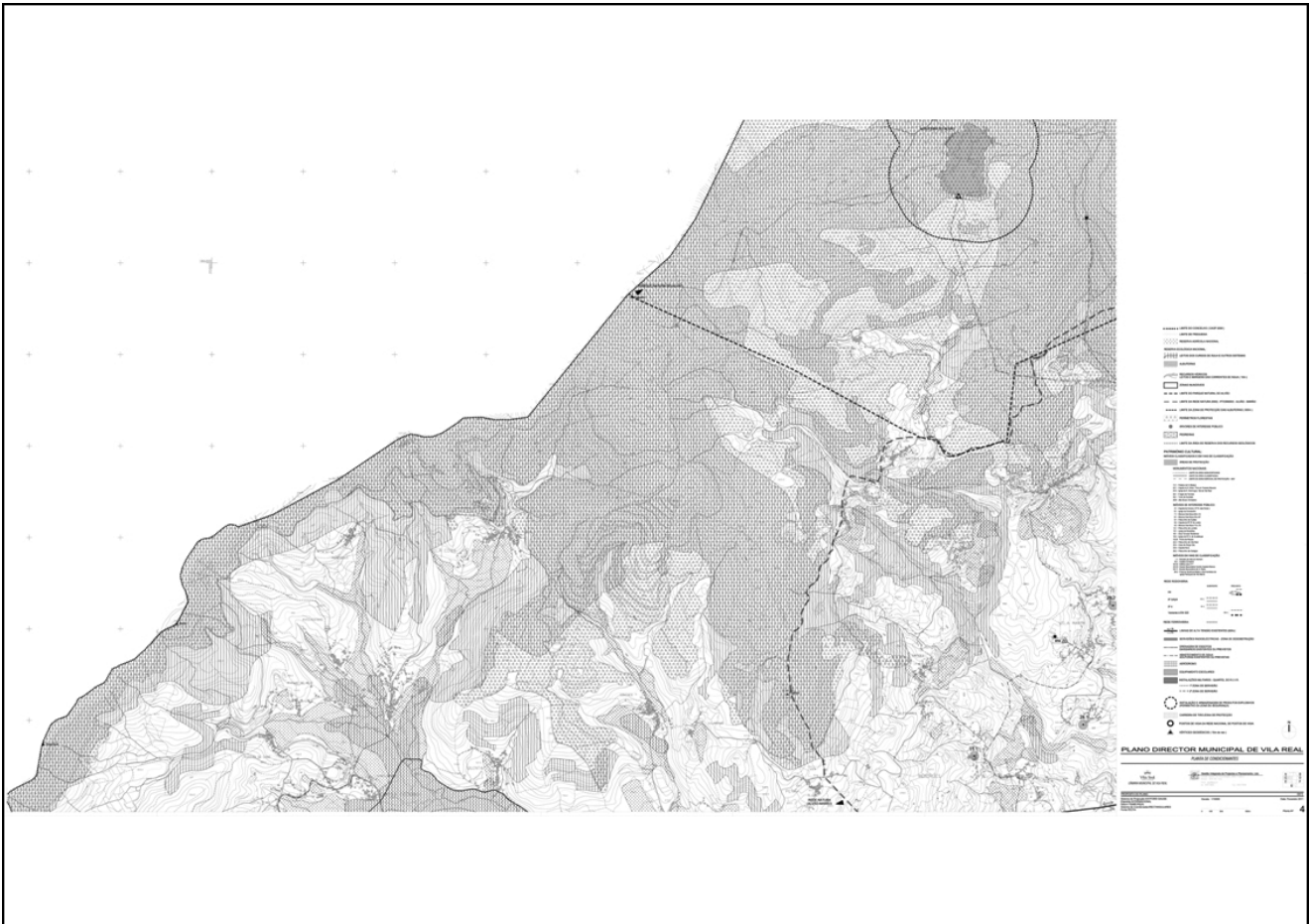


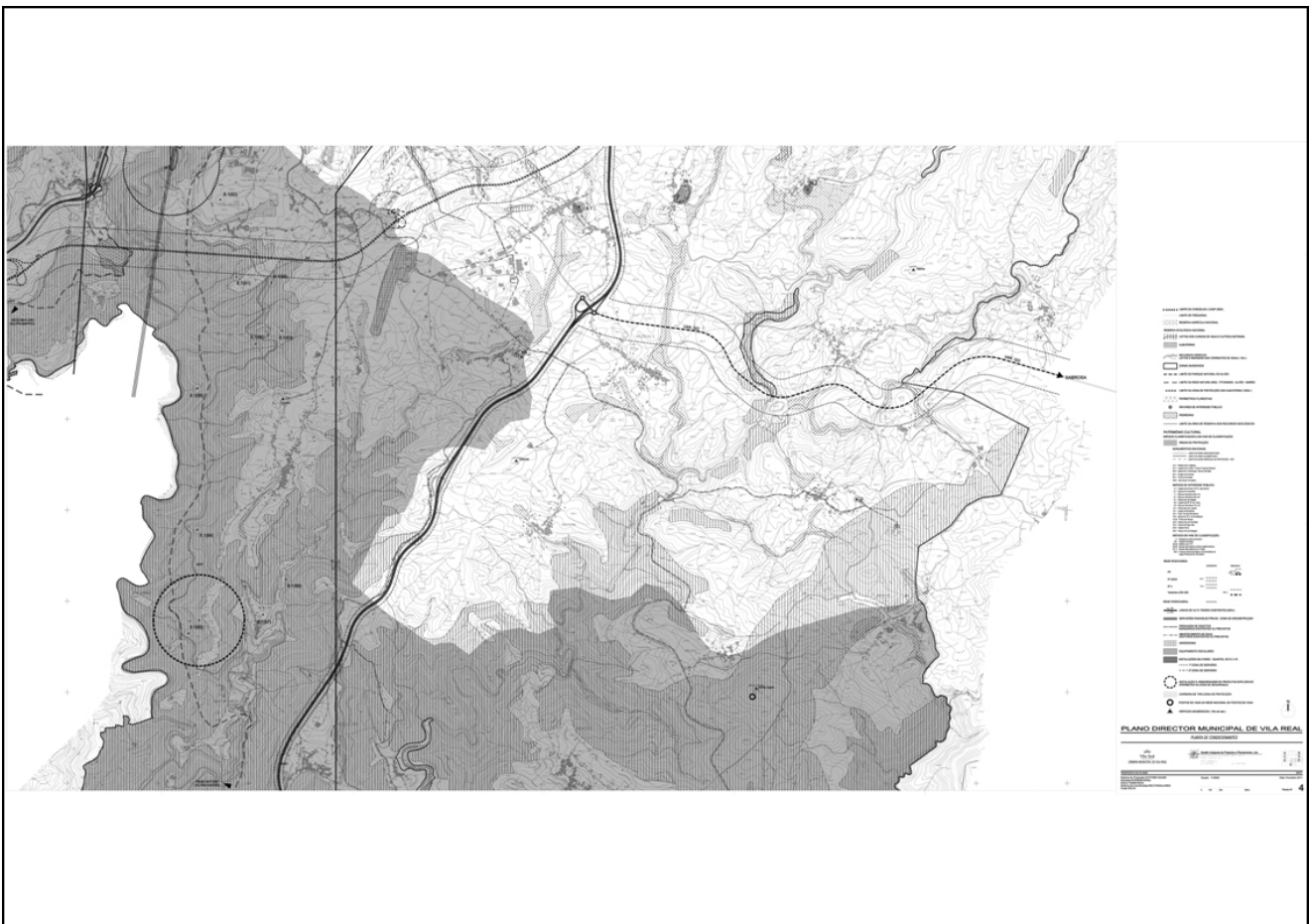
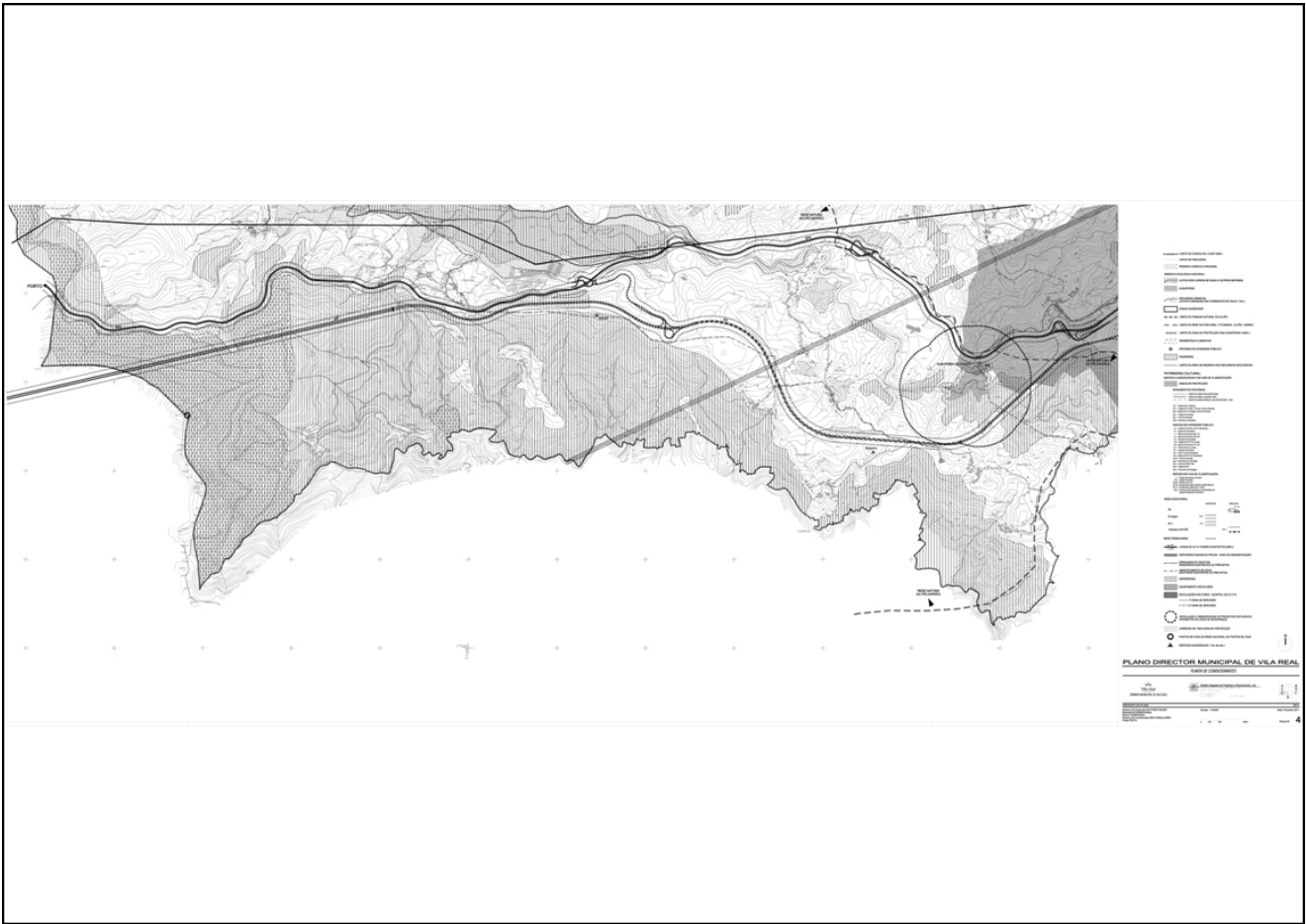


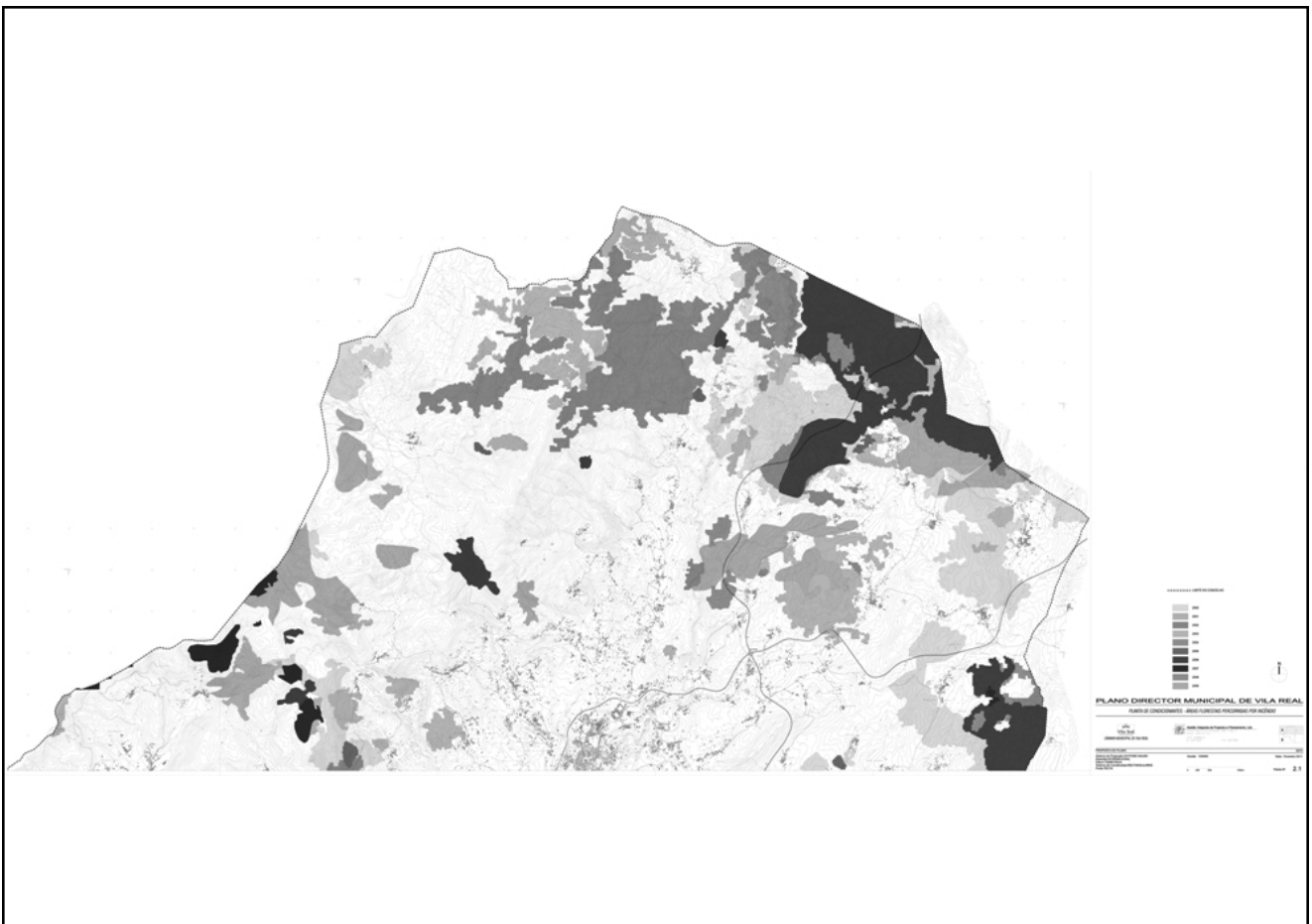
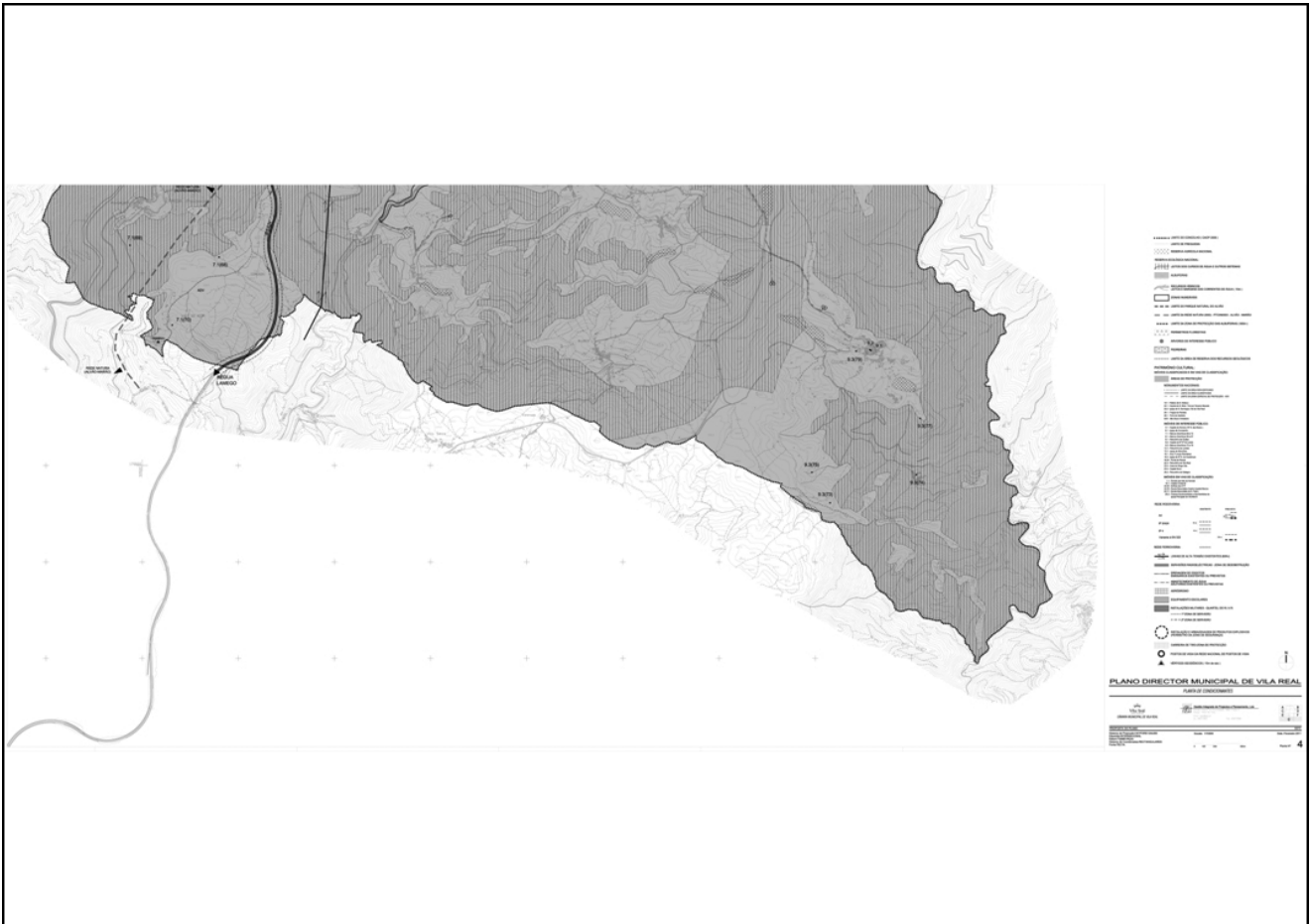


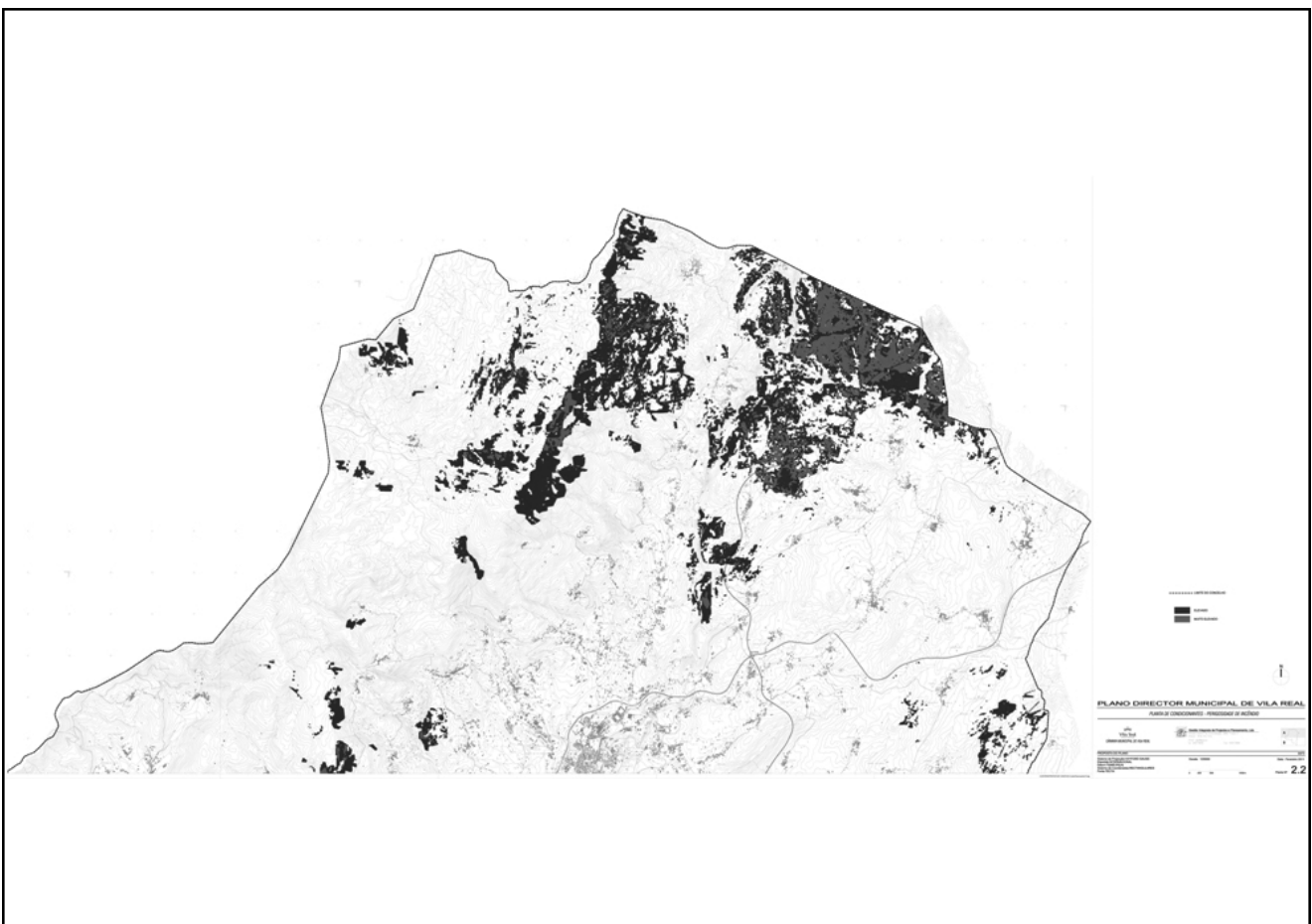
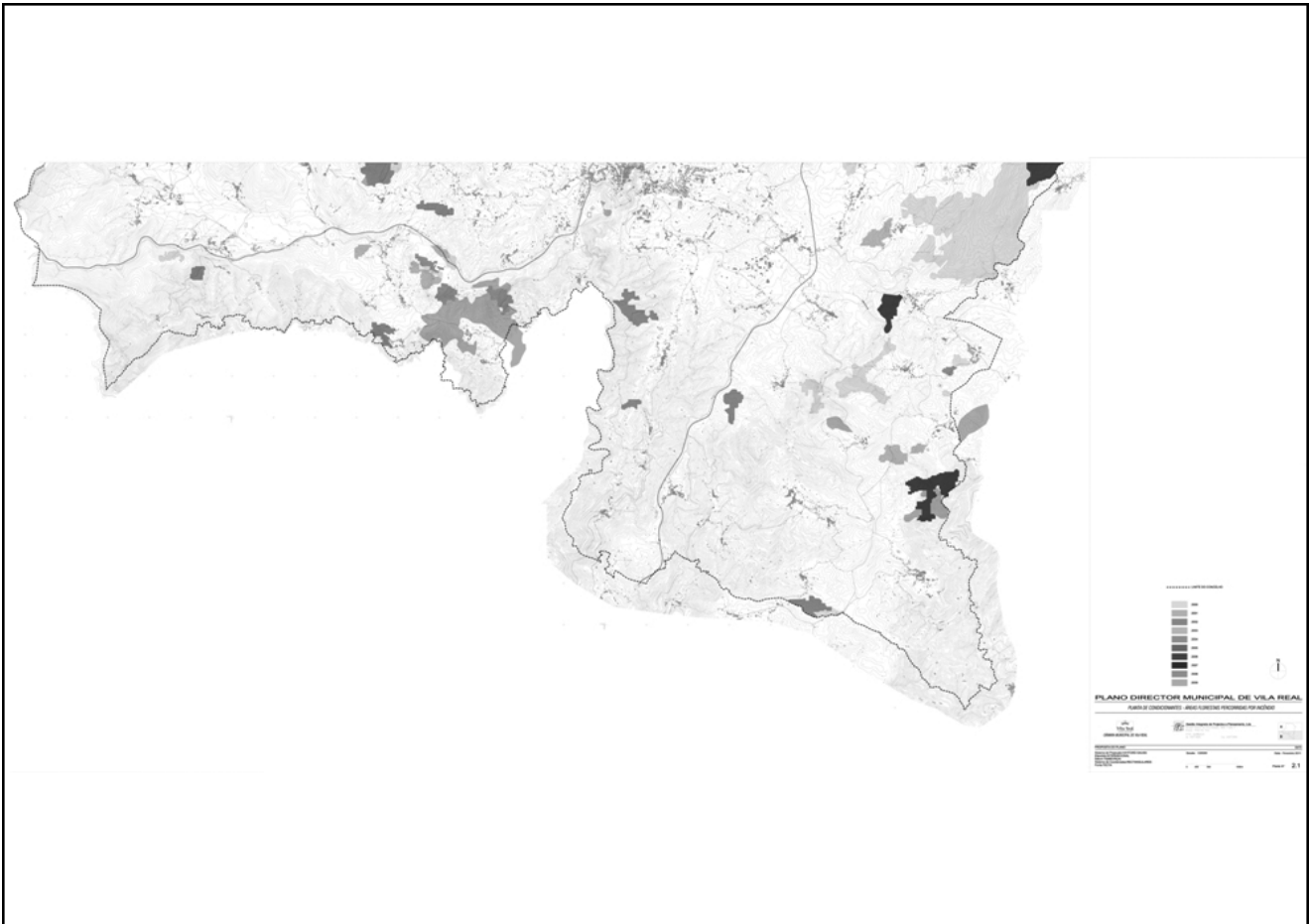


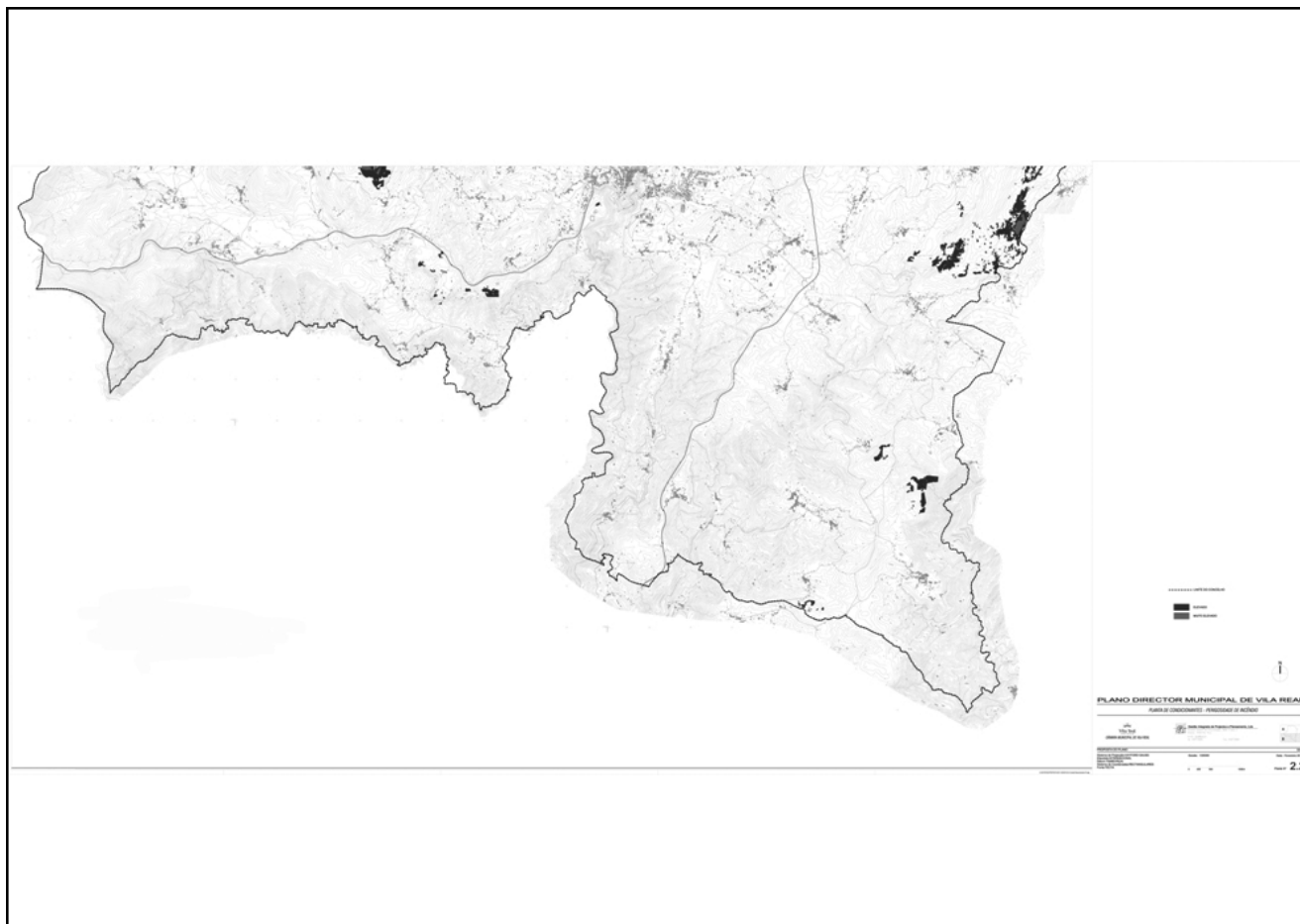












204432371

## MUNICÍPIO DE VILA DE REI

### Aviso n.º 7318/2011

#### Procedimento concursal comum para contratação de um posto de trabalho, na modalidade de contrato de trabalho em funções públicas, por tempo determinado (Termo Certo Resolutivo) — Técnico Superior (Engenharia Civil).

Torna-se público, em cumprimento do n.º 6, do artigo 36.º, da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro, que por meu despacho de 11/03/2011, foi homologada a lista unitária de ordenação final do concurso em epígrafe, aberto por aviso publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 137, de 16 de Julho 2010 a seguir indicada:

#### Lista unitária de ordenação final

- 1.º Diogo Gonçalo Pinto Nunes — 16,193 valores
- 2.º Pedro Ricardo Pardal Alves — 12,13 valores

11 de Março de 2011. — A Presidente da Câmara, *Maria Irene da Conceição Barata Joaquim*.

304449755

## FREGUESIA DE NOSSA SENHORA DA GRAÇA DOS DEGOLADOS

### Declaração de rectificação n.º 581/2011

Florival Martins Durão Cirilo, presidente da Junta de Freguesia, torna público que o aviso n.º 4911/2011 publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 34, 17 de Fevereiro de 2011, saiu com inexactidões, que a seguir se rectifica.

1 — Na alínea *a)* do n.º 5, onde se lê:

«*a)* Possuir 12.º Ano de escolaridade ou de curso que lhe seja equiparado, conforme a alínea *b)* do n.º 1 do artigo 44.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro.»

deve ler-se:

«Escolaridade obrigatória conforme alínea *a)*, n.º 1, do artigo 44.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro, correspondente ao grau de complexidade funcional da categoria/carreira do posto de trabalho para cuja ocupação o procedimento é publicitado».

Deste modo, faz-se público que se procede ao alargamento do prazo de candidaturas por 10 dias úteis, desde a data da presente publicação.

3 de Março de 2011. — O Presidente, *Florival Martins Durão Cirilo*.

304447454

## FREGUESIA DE SÃO JULIÃO DO TOJAL

### Aviso n.º 7319/2011

#### Procedimento Concursal Comum de Recrutamento para a Categoria de Assistente Operacional da Carreira Geral de Assistente Operacional

Nos termos do n.º 2 do artigo 6.º e do artigo 50.º da Lei n.º 12-A/2008, de 27 de Fevereiro (LVCR) e da alínea *a)* do n.º 1 do artigo 19.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro, torna-se público que a Junta de Freguesia de São Julião do Tojal deliberou proceder ao recrutamento para preenchimento de dois postos de trabalho de assistente operacional, sendo um deles reserva de recrutamento, para constituição de relação jurídica de emprego público por tempo indeterminado, pelo que se encontra aberto o respectivo procedimento concursal comum, no termos seguintes:

1 — O local de trabalho é na área da Freguesia de São Julião do Tojal.

Setor/empresa	Indemnizações Compensatórias
Transportes marítimos e fluviais—Setor Público	8 563 040,00
a) A processar pela Secretaria-Geral do Ministério da Economia:	
SOFLUSA—Sociedade Fluvial de Transportes, S.A.:	
Contrato de Serviço Público	1 616 865,00
Passe 4_18@escola.tp	37 300,00
Passe Sub23@superior.tp	66 300,00
Passe Social+	135 000,00
TRANSTEJO—Transportes do Tejo, S.A.:	
Contrato de Serviço Público	6 538 075,00
Passe 4_18@ESCOLA.TP	32 000,00
Passe Sub23@SUPERIOR.TP	37 500,00
Passe Social+	100 000,00
Transportes rodoviários—Setor Privado	18 368 611,00
a) A processar pela DGTF:	
Sistema Intermodal Andante:	
Resende — Atividades Turísticas, S.A.	129 760,00
Valpi Bus, S.A.	136 996,00
J. Espírito Santo & Irmãos, Lda.	159 747,00
Maia Transportes, S.A.	4 755,00
Empresa de Transportes Gondomarense, Lda	395 602,00
Nogueira da Costa, Lda	1 465,00
OFR Transportes, Lda	61 470,00
Auto Viação Pacense, Lda	11 498,00
Passe 4_18@escola.tp	5 940 854,00
Passe Sub23@superior.tp	2 243 554,00
Passe Social+	2 137 910,00
Sistema Intermodal da Área Metropolitana de Lisboa	7 145 000,00
Transportes ferroviários—Setor Privado	9 321 600,00
a) A processar pela DGTF:	
Contratos de Concessão	8 660 200,00
Passe 4_18@escola.tp	192 300,00
Passe Sub23@superior.tp	469 100,00
Transportes aéreos—Setor Privado	1 759 585,00
a) A processar pela DGTF:	
AEROVIP — Companhia de Transportes e Serviços Aéreos, S. A.	1 759 585,00
Comunicações	5 808 553,00
a) A processar pela DGTF:	
PT Comunicações, S.A.	5 808 553,00
Transportes rodoviários—Municípios	308 352,00
a) A processar pela DGTF:	
Passe 4_18@escola.tp	136 200,00
Passe Sub23@superior.tp	123 500,00
Passe Social+	48 652,00
<i>Total</i>	89 299 409,00

## MINISTÉRIO DA ECONOMIA

### Decreto-Lei n.º 128/2014

de 29 de agosto

A figura do alojamento local foi criada pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro, para permitir a prestação de serviços de alojamento temporário em estabelecimentos que não reunissem os requisitos legalmente exigidos para os empreendimentos turísticos.

Tal realidade viria a ser regulamentada através da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, entretanto alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, que, no seguimento da transposição da Diretiva n.º 2006/123/CE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 12 de dezembro de 2006, pelo Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, veio consagrar a possibilidade de inscrição dos estabelecimentos de alojamento local através do Balcão Único Eletrónico.

Assim, a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, veio prever três tipos de estabelecimentos de alojamento local, a saber, o apartamento, a moradia e os estabelecimentos

de hospedagem, estabelecendo alguns requisitos mínimos de segurança e higiene.

Com a referida Portaria procurou-se enquadrar uma série de realidades que ofereciam serviços de alojamento a turistas sem qualquer formalismo e à margem da lei, acautelando, ao mesmo tempo, que alguns dos empreendimentos extintos pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março (nomeadamente, pensões, motéis, albergarias e estalagens) e que não reuniam condições para serem empreendimentos turísticos, pudessem ainda assim continuar a prestar serviços de alojamento, por forma a evitar o respetivo encerramento com todas as consequências negativas associadas.

Sucedendo, no entanto, que a dinâmica do mercado da procura e oferta do alojamento fez surgir e proliferar um conjunto de novas realidades de alojamento que, sendo formalmente equiparáveis às previstas na Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, determinam, pela sua importância turística, pela confirmação de que se não tratam de um fenómeno passageiro e pela evidente relevância fiscal, uma atualização do regime aplicável ao alojamento local.

Essa atualização, precisamente porque estas novas realidades surgem agora, não como um fenómeno residual, mas como um fenómeno consistente e global, passa, não só pela revisão do enquadramento que lhes é aplicável, mas, igualmente, pela criação de um regime jurídico próprio, que dê conta, precisamente, dessa circunstância.

Por isso mesmo, aliás, o Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, que procedeu à segunda alteração ao regime jurídico da instalação, exploração e funcionamento dos empreendimentos turísticos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, que havia sido anteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 228/2009, de 14 de setembro, assumiu a necessidade de autonomizar a figura do alojamento local em diploma próprio, de forma a melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência desta figura no panorama da oferta de serviços de alojamento.

É o que agora se faz com a aprovação do presente decreto-lei, o qual eleva a figura do alojamento local de categoria residual para categoria autónoma, reconhecendo a sua relevância turística e inaugurando um tratamento jurídico próprio.

Desta forma, as figuras dos empreendimentos turísticos e do alojamento local passam a ser duas figuras devidamente autónomas e recortadas, vedando-se a possibilidade de colocação sob a figura e regime do alojamento local de empreendimentos que cumprem com os requisitos dos empreendimentos turísticos.

Esta autonomização pretende assim assegurar que a produtos distintos se aplicam regimes jurídicos distintos, tratando de forma igual o que é materialmente igual.

Mantêm-se as três tipologias de alojamento local (o apartamento, a moradia e os estabelecimentos de hospedagem), pese embora quanto aos apartamentos e aos estabelecimentos de hospedagem se tenha procedido, com motivações distintas, a alterações.

No caso dos estabelecimentos de hospedagem, cujo regime é atualizado, preveem-se ainda requisitos particulares para os «hostels», para os quais se exigem especiais características. Sem entrar em pormenores que impeçam o desenvolvimento e inovação do produto, procurou-se sobretudo enquadrar juridicamente e preservar uma figura que se impôs turisticamente.

No caso dos apartamentos, uma tipologia cada vez mais frequente no mercado turístico mundial, amplificada pela publicitação e intermediação digital, o presente decreto-lei

mantém e pugna por uma importante margem de liberdade no que diz respeito à oferta do serviço, mas enquadra fiscalmente a sua exploração em prestação de serviços de alojamento, assim impedindo que tal atividade se desenvolva num contexto de evasão fiscal. O presente decreto-lei deixa ainda claro que cada titular de exploração só pode explorar, por edifício, o máximo de nove unidades, sem prejuízo de poder explorar mais unidades desde que o faça ao abrigo do regime fixado para os apartamentos turísticos previsto no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, de acordo com as alterações que foram introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro.

Também no que concerne à segurança contra risco de incêndio são consagradas especificidades para os estabelecimentos de alojamento local com menos de 10 utentes, para os quais se estabeleceram requisitos mínimos a observar.

No que respeita às competências de fiscalização e de aplicação de sanções concretizam-se as alterações já efetuadas pelo Decreto-Lei n.º 15/2014, de 23 de janeiro, ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, atribuindo tais competências à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Confederação do Turismo Português, a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Comissão Nacional de Proteção de Dados.

Foi promovida a audição do Conselho Nacional do Consumo.

Assim:

Nos termos do n.º 3 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro, e da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente decreto-lei estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

#### Artigo 2.º

##### Noção de estabelecimento de alojamento local

1 — Consideram-se «estabelecimentos de alojamento local» aqueles que prestem serviços de alojamento temporário a turistas, mediante remuneração, e que reúnam os requisitos previstos no presente decreto-lei.

2 — É proibida a exploração como estabelecimentos de alojamento local de estabelecimentos que reúnam os requisitos para serem considerados empreendimentos turísticos, nos termos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.

#### Artigo 3.º

##### Modalidades

1 — Os estabelecimentos de alojamento local devem integrar-se numa das seguintes modalidades:

*a*) Moradia;

- b) Apartamento;
- c) Estabelecimentos de hospedagem.

2 — Considera-se «moradia» o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por um edifício autónomo, de carácter unifamiliar.

3 — Considera-se «apartamento» o estabelecimento de alojamento local cuja unidade de alojamento é constituída por uma fração autónoma de edifício ou parte de prédio urbano suscetível de utilização independente.

4 — Considera-se «estabelecimento de hospedagem» o estabelecimento de alojamento local cujas unidades de alojamento são constituídas por quartos.

5 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 33.º, os estabelecimentos de hospedagem podem utilizar a denominação «hostel» se obedecerem aos requisitos previstos no artigo 14.º, que acrescem aos requisitos previstos para os demais estabelecimentos.

#### Artigo 4.º

##### Prestação de serviços de alojamento

1 — Para todos os efeitos, a exploração de estabelecimento de alojamento local corresponde ao exercício, por pessoa singular ou coletiva, da atividade de prestação de serviços de alojamento.

2 — Presume-se existir exploração e intermediação de estabelecimento de alojamento local quando um imóvel ou fração deste:

a) Seja publicitado, disponibilizado ou objeto de intermediação, por qualquer forma, entidade ou meio, nomeadamente em agências de viagens e turismo ou sites da Internet, como alojamento para turistas ou como alojamento temporário; ou

b) Estando mobilado e equipado, neste sejam oferecidos ao público em geral, além de dormida, serviços complementares ao alojamento, nomeadamente limpeza ou receção, por períodos inferiores a 30 dias.

3 — A presunção referida no número anterior pode ser ilidida nos termos gerais de direito, designadamente mediante apresentação de contrato de arrendamento urbano devidamente registado nos serviços de finanças.

## CAPÍTULO II

### Registo de estabelecimentos

#### Artigo 5.º

##### Registo

1 — O registo de estabelecimentos de alojamento local é efetuado mediante mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente, nos termos do artigo seguinte.

2 — A mera comunicação prévia é realizada exclusivamente através do Balcão Único Eletrónico previsto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, que confere a cada pedido um número, o qual constitui, para efeitos do presente decreto-lei, o número de registo do estabelecimento de alojamento local, e que remete automaticamente a comunicação ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 10.º

3 — A mera comunicação prévia é obrigatória e condição necessária para a exploração de estabelecimentos de alojamento local.

#### Artigo 6.º

##### Mera comunicação prévia

1 — Da mera comunicação prévia dirigida ao Presidente da Câmara Municipal devem obrigatoriamente constar as seguintes informações:

a) A autorização de utilização ou título de utilização válido do imóvel;

b) A identificação do titular da exploração do estabelecimento, com menção do nome ou firma e do número de identificação fiscal;

c) O endereço do titular da exploração do estabelecimento;

d) Nome adotado pelo estabelecimento e seu endereço;

e) Capacidade (quartos, camas e utentes) do estabelecimento;

f) A data pretendida de abertura ao público;

g) Nome, morada e número de telefone de pessoa a contactar em caso de emergência.

2 — A mera comunicação prévia deve obrigatoriamente ser instruída com os seguintes documentos:

a) Cópia simples do documento de identificação do titular da exploração do estabelecimento, no caso de este ser pessoa singular, ou indicação do código de acesso à certidão permanente do registo comercial, no caso de este ser pessoa coletiva;

b) Termo de responsabilidade, subscrito pelo titular da exploração do estabelecimento, assegurando a idoneidade do edifício ou sua fração autónoma para a prestação de serviços de alojamento e que o mesmo respeita as normas legais e regulamentares aplicáveis;

c) Cópia simples da caderneta predial urbana referente ao imóvel em causa, no caso de o requerente ser proprietário do imóvel;

d) Cópia simples do contrato de arrendamento e, caso do contrato não conste prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento ou subarrendamento, documento autenticado contendo tal autorização do senhorio do imóvel, no caso de o requerente ser arrendatário do imóvel;

e) Cópia simples da declaração de início ou alteração de atividade do titular da exploração do estabelecimento para o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento correspondente à secção I, subclasses 55201 ou 55204 da Classificação Portuguesa de Atividades Económicas, Revisão 3, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, apresentada junto da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT).

3 — O titular da exploração do estabelecimento é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados, por qualquer meio legalmente admissível, devendo proceder a essa atualização no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração.

4 — A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local deve ser comunicada por qualquer meio legalmente admissível ao Presidente da Câmara Municipal no prazo máximo de 60 dias após a sua ocorrência.

5 — As declarações ou termos de responsabilidade assinados pelo titular da exploração do estabelecimento de alojamento local que não correspondam à verdade são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.

6 — A mera comunicação prévia e as comunicações previstas nos n.ºs 3 e 4 são remetidas em simultâneo para o Turismo de Portugal, I. P., e estão isentas de taxas.

#### Artigo 7.º

##### Título de abertura ao público

O documento emitido pelo Balcão Único Eletrónico dos serviços contendo o número de registo do estabelecimento de alojamento local constitui o único título válido de abertura ao público.

#### Artigo 8.º

##### Vistoria

1 — A câmara municipal territorialmente competente realiza, no prazo de 30 dias após a apresentação da mera comunicação prévia, uma vistoria para verificação do cumprimento dos requisitos estabelecidos no artigo 6.º, sem prejuízo dos demais poderes de fiscalização que legalmente lhe assistem.

2 — A câmara municipal pode solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º

#### Artigo 9.º

##### Cancelamento do registo

1 — O Presidente da Câmara Municipal territorialmente competente pode, existindo qualquer desconformidade em relação a informação ou documento constante da mera comunicação prévia, cancelar o registo.

2 — O cancelamento do registo determina a imediata cessação da exploração do estabelecimento, sem prejuízo do direito de audiência prévia.

3 — O cancelamento do registo deve ser imediatamente comunicado pela câmara municipal territorialmente competente ao Turismo de Portugal, I. P., e à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica (ASAE).

#### Artigo 10.º

##### Informação

1 — A informação remetida ao Turismo de Portugal, I. P., nos termos do n.º 2 do artigo 5.º e do artigo 6.º, designadamente o nome e a capacidade do estabelecimento, o artigo matricial do prédio no qual se encontra instalado o estabelecimento, o nome ou firma e o número de identificação fiscal do requerente, e, se distinto do requerente, o nome ou firma e o número de identificação fiscal do titular da exploração do estabelecimento, é enviada, semestralmente, pelo Turismo de Portugal, I. P., à AT, nos termos definidos por protocolo a celebrar entre estas entidades.

2 — Antes da celebração do protocolo referido no número anterior o seu conteúdo deve ser comunicado à Comissão Nacional de Proteção de Dados para efeitos de emissão de parecer prévio.

3 — A câmara municipal territorialmente competente garante ao titular de dados o exercício dos direitos de acesso, retificação e eliminação, bem como o dever de

velar pela legalidade da consulta ou da comunicação de informação, nos termos e para os efeitos do artigo 11.º da Lei n.º 67/98, de 26 de outubro.

4 — A troca de informação referida nos números anteriores é efetuada via Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública.

5 — O Turismo de Portugal, I. P., disponibiliza no seu sítio na Internet informação sobre os estabelecimentos de alojamento local.

### CAPÍTULO III

#### Requisitos

##### Artigo 11.º

##### Capacidade

1 — A capacidade máxima dos estabelecimentos de alojamento local, com exceção dos qualificados como «hostel», é de nove quartos e 30 utentes.

2 — Cada proprietário, ou titular de exploração de alojamento local, só pode explorar, por edifício, o máximo de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento.

3 — Para o cálculo de exploração referido no número anterior, consideram-se os estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular de exploração e bem assim os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

##### Artigo 12.º

##### Requisitos gerais

1 — Os estabelecimentos de alojamento local devem obedecer aos seguintes requisitos:

a) Apresentar adequadas condições de conservação e funcionamento das instalações e equipamentos;

b) Estar ligados à rede pública de abastecimento de água ou dotados de um sistema privativo de abastecimento de água com origem devidamente controlada;

c) Estar ligados à rede pública de esgotos ou dotados de fossas sépticas dimensionadas para a capacidade máxima do estabelecimento;

d) Estar dotados de água corrente quente e fria.

2 — As unidades de alojamento dos estabelecimentos de alojamento local devem:

a) Ter uma janela ou sacada com comunicação direta para o exterior que assegure as adequadas condições de ventilação e arejamento;

b) Estar dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;

c) Dispor de um sistema que permita vedar a entrada de luz exterior;

d) Dispor de portas equipadas com um sistema de segurança que assegure a privacidade dos utentes.

3 — As instalações sanitárias dos estabelecimentos de alojamento local devem dispor de um sistema de segurança que garanta privacidade.

4 — Os estabelecimentos de alojamento local devem reunir sempre condições de higiene e limpeza.

## Artigo 13.º

**Requisitos de segurança**

1 — Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os estabelecimentos de alojamento local devem cumprir as regras de segurança contra riscos de incêndio, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, e do regulamento técnico constante da Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro.

2 — O disposto no número anterior não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade inferior a 10 utentes, os quais devem possuir:

- a) Extintor e manta de incêndio acessíveis aos utilizadores;
- b) Equipamento de primeiros socorros acessível aos utilizadores;
- c) Indicação do número nacional de emergência (112) em local visível aos utilizadores.

## Artigo 14.º

**«Hostel»**

1 — Só podem utilizar a denominação «hostel», os estabelecimentos de alojamento local previstos na alínea *c*) do n.º 1 do artigo 3.º cuja unidade de alojamento, única ou maioritária, seja o dormitório.

2 — Os dormitórios são constituídos por um número mínimo de quatro camas.

3 — O número de camas dos dormitórios pode ser inferior a quatro se as mesmas forem em beliche.

4 — Os restantes requisitos dos «hostels» são aprovados por portaria do membro do Governo responsável pela área do turismo.

## Artigo 15.º

**Estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços**

Nos estabelecimentos de alojamento local referidos na alínea *c*) do n.º 1 do artigo 3.º e desde que a autorização de utilização o permita, podem instalar-se estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, incluindo os de restauração e de bebidas, sem prejuízo do cumprimento dos requisitos específicos previstos na demais legislação aplicável a estes estabelecimentos.

## CAPÍTULO IV

**Exploração e funcionamento**

## Artigo 16.º

**Titular da exploração do estabelecimento de alojamento local**

1 — Em todos os estabelecimentos de alojamento local deve existir um titular da exploração do estabelecimento, a quem cabe o exercício da atividade de prestação de serviços de alojamento.

2 — O titular da exploração do estabelecimento de alojamento local pode ser uma pessoa singular ou coletiva.

3 — Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente decreto-lei, o titular da exploração do estabelecimento de alojamento local responde, independentemente da existência de culpa, pelos danos causados aos destinatários dos serviços ou a terceiros, decorrentes da atividade de prestação de serviços de alojamento, em desrespeito ou violação do termo de responsabilidade referido na alínea *b*) do n.º 2 do artigo 6.º

## Artigo 17.º

**Identificação e publicidade**

1 — Os estabelecimentos previstos no presente decreto-lei devem identificar-se como estabelecimentos de alojamento local, não podendo, em caso algum, utilizar a qualificação de empreendimento turístico, ou de qualquer tipologia de empreendimento turístico, nem qualquer sistema de classificação.

2 — A publicidade, a documentação comercial e o merchandising dos estabelecimentos de alojamento local devem indicar o respetivo nome ou logótipo e número de registo, não podendo sugerir características que os estabelecimentos não possuam nem sugerir que os mesmos se integram num dos tipos de empreendimentos turísticos previstos no Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.

3 — Apenas os estabelecimentos de hospedagem que reúnam os requisitos previstos no artigo 14.º podem utilizar a denominação «hostel» no seu nome, publicidade, documentação comercial e merchandising.

## Artigo 18.º

**Placa identificativa**

1 — Nos estabelecimentos de alojamento local previstos na alínea *c*) do n.º 1 do artigo 3.º é obrigatória a afixação, no exterior, junto à entrada principal, de uma placa identificativa.

2 — O modelo e as características da placa identificativa constam do anexo ao presente decreto-lei.

## Artigo 19.º

**Período de funcionamento**

1 — Sem prejuízo de disposição legal ou contratual, os estabelecimentos de alojamento local podem estabelecer livremente os seus períodos de funcionamento.

2 — O período de funcionamento dos estabelecimentos de alojamento local previstos na alínea *c*) do n.º 1 do artigo 3.º deve ser devidamente publicitado, exceto quando o estabelecimento esteja aberto todos os dias do ano.

## Artigo 20.º

**Livro de reclamações**

1 — Os estabelecimentos de alojamento local devem dispor de livro de reclamações nos termos e condições estabelecidos no Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de setembro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 317/2007, de 6 de novembro, 118/2009, de 19 de maio, 317/2009, de 30 de outubro, e 242/2012, de 7 de novembro.

2 — O original da folha de reclamação é enviado à ASAE, nos termos previstos na legislação referida no número anterior.

## CAPÍTULO V

**Fiscalização e sanções**

## Artigo 21.º

**Fiscalização**

1 — Compete à ASAE fiscalizar o cumprimento do disposto no presente decreto-lei, bem como instruir os

respetivos processos e aplicar as respetivas coimas e sanções acessórias.

2 — Compete à AT fiscalizar, nos termos da legislação em vigor, o cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade exercida ao abrigo do presente decreto-lei, nomeadamente através do uso da informação recebida nos termos do artigo 10.º

3 — AASAE pode solicitar ao Turismo de Portugal, I. P., a qualquer momento, a realização de vistorias para a verificação do cumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º

4 — Se da vistoria referida no número anterior ou no n.º 2 do artigo 8.º se concluir pelo incumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º, o Turismo de Portugal, I. P., fixa um prazo não inferior a 30 dias, prorrogável, para que o estabelecimento inicie o processo de autorização de utilização para fins turísticos legalmente exigido.

5 — Findo o prazo fixado nos termos do número anterior sem que o estabelecimento tenha iniciado o processo de autorização de utilização para fins turísticos, o Turismo de Portugal, I. P., informa a ASAE para os fins previstos no artigo 28.º, a câmara municipal territorialmente competente e a AT.

#### Artigo 22.º

##### Infrações tributárias

O não cumprimento das obrigações fiscais decorrentes da atividade exercida ao abrigo do presente decreto-lei constitui infração tributária, nos termos previstos no Regime Geral das Infrações Tributárias, aprovado pela Lei n.º 15/2001, de 5 de junho.

#### Artigo 23.º

##### Contraordenações

1 — Constituem contraordenações:

a) A oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desatualizados;

b) A oferta, disponibilização, publicidade e intermediação de estabelecimentos de alojamento local em violação, desrespeito ou incumprimento:

- i) Do contrato de arrendamento;
- ii) Da autorização de exploração;

c) A prática de atos de angariação de clientela para estabelecimentos de alojamento local não registados ou com registos desatualizados;

d) A violação do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 6.º;

e) A violação do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 11.º;

f) O não cumprimento pelo estabelecimento de alojamento local dos requisitos previstos nos artigos 12.º a 14.º;

g) A violação das regras de identificação e publicidade, nos termos previstos no artigo 17.º;

h) A não afixação no exterior da placa identificativa tal como previsto no artigo 18.º;

i) A não publicitação do período de funcionamento tal como previsto no artigo 19.º;

j) A violação do disposto no n.º 4 do artigo 33.º

2 — As contraordenações previstas nas alíneas a) a e) do número anterior são punidas com coima de € 2500

a € 3740,98 no caso de pessoa singular, e de € 25 000 a € 35 000, no caso de pessoa coletiva.

3 — As contraordenações previstas nas alíneas f) e g) do n.º 1 são punidas com coima de € 125 a € 3250, no caso de pessoa singular, e de € 1250 a € 32500, no caso de pessoa coletiva.

4 — As contraordenações previstas nas alíneas h) a j) do n.º 1 são punidas com coima de € 50 a € 750, no caso de pessoa singular, e de € 250 a € 7500, no caso de pessoa coletiva.

#### Artigo 24.º

##### Sanções acessórias

Em função da gravidade e da culpa do agente, podem ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

a) Apreensão do material através do qual se praticou a infração;

b) Suspensão, por um período até dois anos, do exercício da atividade diretamente relacionada com a infração praticada;

c) Encerramento, pelo prazo máximo de dois anos, do estabelecimento ou das instalações onde estejam a ser prestados serviços de alojamento, de angariação de clientela ou de intermediação de estabelecimentos de alojamento local.

#### Artigo 25.º

##### Negligência e tentativa

1 — A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.

2 — A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.

#### Artigo 26.º

##### Regime subsidiário

Às contraordenações previstas no presente decreto-lei aplica-se o regime geral do ilícito de mera ordenação social, constante do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 356/89, de 17 de outubro, 244/95, de 14 de setembro, e 323/2001, de 17 de dezembro, e pela Lei n.º 109/2001, de 24 de dezembro.

#### Artigo 27.º

##### Produto das coimas

O produto das coimas aplicadas reverte:

a) 60 % para o Estado;

b) 40 % para a entidade fiscalizadora.

#### Artigo 28.º

##### Interdição de exploração

A ASAE é competente para determinar a interdição temporária da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, na sua totalidade ou em parte, nos termos do n.º 5 do artigo 21.º ou quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.

## CAPÍTULO VI

## Disposições finais e transitórias

## Artigo 29.º

## Alteração ao Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março

Os artigos 67.º, 70.º e 73.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro, passam a ter a seguinte redação:

## «Artigo 67.º

[...]

1 — [...]:

a) A oferta de serviços de alojamento turístico sem título válido de abertura;

b) [Revogada];

c) [...];

d) [...];

e) [...];

f) [...];

g) [...];

h) [...];

i) A não afixação ou a afixação fora de prazo, no exterior, da placa identificativa da classificação do empreendimento turístico, tal como previsto nos n.ºs 7 e 8 do artigo 36.º;

j) [...];

k) [...];

l) [...];

m) [...];

n) [...];

o) [...];

p) [...];

q) [...];

r) [...];

s) [...];

t) [...];

u) [...];

v) [...];

x) [...];

z) [...];

aa) [...];

bb) [...];

cc) [...];

dd) [...].

2 — [...].

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

## Artigo 70.º

[...]

1 — [...]:

a) À ASAE relativamente aos empreendimentos turísticos referidos nas alíneas a) a f) do n.º 1 do artigo 4.º;

b) Às câmaras municipais, relativamente aos empreendimentos turísticos referidos na alínea g) do n.º 1 do artigo 4.º

2 — [...].

## Artigo 73.º

[...]

A ASAE é competente para determinar a interdição temporária do funcionamento dos empreendimentos turísticos, na sua totalidade ou em parte, quando a falta de cumprimento das disposições legais aplicáveis puser em causa a segurança dos utilizadores ou a saúde pública, sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras entidades.»

## Artigo 30.º

## Alteração ao Decreto-Lei n.º 61/2011, de 6 de maio

O artigo 40.º do Decreto-Lei n.º 61/2011, de 6 de maio, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 199/2012, de 24 de agosto, e 26/2014, de 14 de fevereiro, passa a ter a seguinte redação:

## «Artigo 40.º

[...]

1 — [...].

2 — [...]:

a) [...];

b) A oferta e reserva de serviços em empreendimentos turísticos sem título válido de abertura, e em estabelecimentos de alojamento local não registados, bem como a intermediação na venda de produtos de agentes de animação turística não registados.

3 — [...].

4 — [...].

5 — [...].

6 — [...].»

## Artigo 31.º

## Sistema informático

1 — A tramitação dos procedimentos e formalidades previstos no presente decreto-lei é realizada informaticamente com recurso ao Balcão Único Eletrónico previsto nos artigos 5.º e 6.º do Decreto-Lei n.º 92/2010, de 26 de julho, acessível através do Balcão Único Eletrónico, nos sítios na Internet do Turismo de Portugal, I. P., e das câmaras municipais.

2 — Quando, por motivos de indisponibilidade das plataformas eletrónicas, não for possível o cumprimento do disposto no número anterior, as comunicações podem decorrer com recurso a outros suportes digitais, ou com recurso a papel, sendo concedido um número de registo provisório pela câmara municipal territorialmente competente.

3 — O comprovativo de entrega de qualquer uma das comunicações referidas no número anterior e, quando atribuído, o número de registo provisório, servem para os efeitos previstos no artigo 7.º até à disponibilização do número de registo referido no n.º 5.

4 — No caso previsto no n.º 2 a comunicação deve ser simultaneamente remetida para o Turismo de Portugal, I. P.

5 — O número definitivo é atribuído após inserção dos dados constantes da mera comunicação prévia no Balcão Único Eletrónico, pela câmara municipal territorialmente

competente, no prazo de cinco dias úteis a contar da cessação da indisponibilidade.

6 — Até à atribuição do número de registo definitivo os estabelecimentos de alojamento local estão dispensados da obrigação de indicação do número de registo na sua publicidade, sem prejuízo do cumprimento das restantes obrigações previstas no n.º 2 do artigo 17.º

7 — Os procedimentos e formalidades previstos no presente artigo estão isentos de taxas.

### Artigo 32.º

#### Regiões Autónomas

1 — O regime previsto no presente decreto-lei é aplicável às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, sem prejuízo das adaptações decorrentes da estrutura própria da administração regional autónoma.

2 — O produto das coimas cobradas nas Regiões Autónomas no âmbito da aplicação do presente decreto-lei, na percentagem correspondente ao Estado, constitui receita própria das Regiões Autónomas.

### Artigo 33.º

#### Disposições transitórias

1 — O número de registo do alojamento local previsto no n.º 2 do artigo 5.º é disponibilizado pelo Balcão Único Eletrónico no prazo de 30 dias após a entrada em vigor do presente decreto-lei.

2 — No caso dos estabelecimentos de alojamento local registados à data da entrada em vigor do presente decreto-lei, nos termos da Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio, as câmaras municipais territorialmente competentes ficam responsáveis pela inserção dos dados necessários no Balcão Único Eletrónico e pela disponibilização aos respetivos titulares de um novo número de registo.

3 — Até à disponibilização do novo número de registo os estabelecimentos de alojamento local referidos no número anterior estão dispensados da obrigação de indicação do número de registo na sua publicidade, sem prejuízo do cumprimento das restantes obrigações previstas no n.º 2 do artigo 17.º

4 — Os titulares dos estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 2, que ainda não o tenham feito, devem, no prazo de 30 dias após a entrada em vigor do presente decreto-lei, apresentar a documentação prevista na alínea e) do n.º 2 do artigo 6.º, junto da câmara municipal territorialmente competente, que a remete ao Turismo de Portugal, I. P., para os efeitos previstos no artigo 10.º, não lhes sendo aplicáveis os restantes requisitos previstos nos n.ºs 1 e 2 do artigo 6.º

5 — Os requisitos previstos no artigo 11.º não se aplicam aos estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 2, bem como àqueles que venham a registar-se nos termos do n.º 4 do artigo 75.º do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.

6 — Os estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 2 que utilizem já a denominação «hostel» dispõem do prazo de cinco anos, a contar da data da entrada em vigor do presente decreto-lei, para se conformarem com os requisitos previstos no artigo 14.º

### Artigo 34.º

#### Norma revogatória

1 — São revogados o artigo 3.º, a alínea d) do n.º 2 do artigo 22.º e a alínea b) do n.º 1 do artigo 67.º, todos do Decreto-Lei n.º 39/2008, de 7 de março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 228/2009, de 14 de setembro, e 15/2014, de 23 de janeiro.

2 — É revogada a Portaria n.º 517/2008, de 25 de junho, alterada pela Portaria n.º 138/2012, de 14 de maio.

### Artigo 35.º

#### Entrada em vigor

O presente decreto-lei entra em vigor 90 dias após a sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 12 de junho de 2014. — *Pedro Passos Coelho* — *Maria Luís Casanova Morgado Dias de Albuquerque* — *Leonardo Bandeira de Melo Mathias* — *Jorge Manuel Lopes Moreira da Silva*.

Promulgado em 21 de agosto de 2014.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 26 de agosto de 2014.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

#### ANEXO

(a que se refere o n.º 2 do artigo 18.º)

A placa identificativa dos estabelecimentos de alojamento local é de material acrílico cristal transparente, extrudido e polido, com 10 mm de espessura, devendo observar as seguintes características:

- Dimensão de 200 mm × 200 mm;
- Tipo de letra Arial 200, de cor azul escura (pantone 280);
- Aplicação com a distância de 50 mm da parede, através de parafusos de aço inox em cada canto, com 8 mm de diâmetro e 60 mm de comprimento.

#### Modelo da Placa Identificativa

**A L**

(Alojamento Local)

#### Decreto-Lei n.º 129/2014

de 29 de agosto

O Decreto-Lei n.º 119/2013, de 21 de agosto, que alterou a Lei Orgânica do XIX Governo Constitucional, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 86-A/2011, de 12 de julho, criou o Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia (MAOTE), para o qual transitaram as atribuições e os serviços e organismos do extinto Ministério da Economia e do Emprego, nas áreas da energia

## MINISTÉRIO DA ECONOMIA

### Decreto-Lei n.º 63/2015

de 23 de abril

Com o intuito de melhor adaptar à realidade a ainda recente experiência da figura do alojamento local no panorama da oferta de serviços de alojamento temporário, o Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, deu a este tipo de estabelecimento novo e autonomizado tratamento.

Aquele diploma veio prever normas alusivas a novas realidades no que respeita à oferta de serviços de alojamento local, tendo, no caso dos «hostels», remetido para portaria a densificação da respetiva figura.

No entanto, para evitar a dispersão de instrumentos normativos sobre uma mesma realidade e tendo em conta a lógica de simplificação e de maior facilidade no acesso à atividade de alojamento temporário, justifica-se que a densificação do regime dos «hostels» conste também do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto.

O presente decreto-lei procede, por isso, à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, aproveitando para precisar alguns aspetos do regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas, a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Confederação do Turismo Português.

Foi promovida a audição do Conselho Nacional do Consumo.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente decreto-lei procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, que estabelece o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local.

#### Artigo 2.º

##### Alteração ao Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto

Os artigos 6.º, 10.º, 11.º, 13.º, 14.º, 21.º e 33.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, passam a ter a seguinte redação:

#### «Artigo 6.º

[...]

- 1 - [...].
- 2 - [...].

- a) [...].
- b) [...].
- c) [...].

d) Cópia simples do contrato de arrendamento ou doutro título que legitime o titular de exploração ao exercício da atividade e, caso do contrato de arrendamento ou outro não conste prévia autorização para a prestação de serviços de alojamento, cópia simples do documento contendo tal autorização;

- e) [...].

3 - O titular da exploração do estabelecimento é obrigado a manter atualizados todos os dados comunicados,

devido proceder a essa atualização no Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 10 dias após a ocorrência de qualquer alteração.

4 - A cessação da exploração do estabelecimento de alojamento local é comunicada através do Balcão Único Eletrónico no prazo máximo de 60 dias após a sua ocorrência.

5 - [...].

6 - A mera comunicação prévia e as comunicações previstas nos n.ºs 3 e 4 são remetidas, automaticamente, para o Turismo de Portugal, I.P., e estão isentas de taxas.

7 - O titular da exploração do estabelecimento está dispensado da apresentação dos documentos previstos no presente decreto-lei e que estejam na posse de qualquer serviço e organismo da Administração Pública, quando der o seu consentimento para que a câmara municipal proceda à sua obtenção através da Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública (iAP).

#### Artigo 10.º

[...]

1 - A informação remetida automaticamente ao Turismo de Portugal, I.P., nos termos do n.º 2 do artigo 5.º e do artigo 6.º, designadamente o nome e a capacidade do estabelecimento, o artigo matricial do prédio no qual se encontra instalado o estabelecimento, o nome ou a firma e o número de identificação fiscal do declarante, e, se distinto do declarante, o nome ou a firma e o número de identificação fiscal do titular da exploração do estabelecimento, é enviada, semestralmente, pelo Turismo de Portugal, I.P., à AT, nos termos definidos por protocolo a celebrar entre estas entidades.

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

#### Artigo 11.º

[...]

1 - [...].

2 - É vedada a exploração, pelo mesmo proprietário ou titular de exploração, de mais de nove estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento, por edifício, se aquele número de estabelecimentos for superior a 75% do número de frações existentes no edifício.

3 - Se o número de estabelecimentos de alojamento local for superior a nove no mesmo edifício, o Turismo de Portugal, I.P., pode, a qualquer momento, fazer uma vistoria para efeitos de verificação do disposto no n.º 2 do artigo 2.º, sem prejuízo dos restantes procedimentos previstos no presente decreto-lei.

4 - Para o cálculo de exploração referido no n.º 2, consideram-se os estabelecimentos de alojamento local na modalidade de apartamento registados em nome do cônjuge, descendentes e ascendentes do proprietário ou do titular de exploração e, bem assim, os registados em nome de pessoas coletivas distintas em que haja sócios comuns.

#### Artigo 13.º

[...]

1 - [...].

2 - O disposto no número anterior não se aplica aos estabelecimentos de alojamento local que tenham capacidade igual ou inferior a 10 utentes, os quais devem possuir:

- a) [...].

- b) [...];  
c) [...].

#### Artigo 14.º

[...]

1 - Só podem utilizar a denominação *hostel*, os estabelecimentos de alojamento local previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 3.º, cuja unidade de alojamento predominante seja o dormitório, considerando-se predominante sempre que o número de utentes em dormitório seja superior ao número de utentes em quarto.

2 - [...].

3 - [...].

4 - Os dormitórios devem dispor de ventilação e iluminação direta com o exterior através de janela.

5 - Os dormitórios devem dispor de um compartimento individual por cada cama, com sistema de fecho, com uma dimensão mínima interior de 55cmx40cmx20cm.

6 - Os estabelecimentos de alojamento local referidos no n.º 1 devem dispor de espaços sociais comuns, cozinha e área de refeição de utilização e acesso livre pelos hóspedes.

7 - As instalações sanitárias podem ser comuns a vários quartos e dormitórios e ser mistas ou separadas por género.

8 - Nas instalações sanitárias comuns a vários quartos, desde que não separadas por género, os chuveiros devem configurar espaços autónomos separados por portas com fecho interior.

#### Artigo 21.º

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - Se da vistoria referida no número anterior, no n.º 2 do artigo 8.º ou no n.º 3 do artigo 11.º se concluir pelo incumprimento do estabelecido no n.º 2 do artigo 2.º, o Turismo de Portugal, I.P., fixa um prazo não inferior a 30 dias, prorrogável, para que o estabelecimento inicie o processo de autorização de utilização para fins turísticos legalmente exigido.

5 - [...].

#### Artigo 33.º

[...]

1 - [...].

2 - [...].

3 - [...].

4 - [...].

5 - [...].

6 - [...].

7 - O presente decreto-lei aplica-se aos procedimentos em curso, sem prejuízo da salvaguarda dos atos praticados antes da sua entrada em vigor no âmbito de pedidos de controlo prévio apresentados nas autarquias para posterior exploração de um imóvel no regime do alojamento local.»

#### Artigo 3.º

##### Disposição transitória

Os estabelecimentos de alojamento local atualmente registados e que utilizem a denominação «hostel» dispõem do prazo de cinco anos, a contar da data da entrada em vigor do presente decreto-lei, para se conformarem com

os novos requisitos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, com a redação dada pelo presente decreto-lei.

#### Artigo 4.º

##### Entrada em vigor e produção de efeitos

1 - O presente decreto-lei entra em vigor 60 dias após a sua publicação.

2 - O disposto no artigo anterior produz efeitos no dia seguinte ao da publicação do presente decreto-lei.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 5 de fevereiro de 2015. — *Pedro Passos Coelho* — *Maria Luís Casanova Morgado Dias de Albuquerque* — *António de Magalhães Pires de Lima* — *Artur Alvaro Laureano Homem da Trindade*.

Promulgado em 15 de abril de 2015.

Publique-se.

O Presidente da República, ANÍBAL CAVACO SILVA.

Referendado em 17 de abril de 2015.

O Primeiro-Ministro, *Pedro Passos Coelho*.

## MINISTÉRIO DA AGRICULTURA E DO MAR

### Decreto n.º 9/2015

de 23 de abril

A Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, que cria a bolsa nacional de terras para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril, com o objetivo de facilitar o acesso à terra através da sua disponibilização, designadamente quando as mesmas não sejam utilizadas, prevê que os prédios rústicos ou mistos do domínio privado do Estado também podem ser identificados para cedência através dela, em termos a regulamentar.

A Resolução do Conselho de Ministros n.º 96/2013, de 30 de dezembro, que estabelece o procedimento de identificação e de disponibilização de prédios do domínio privado do Estado e dos institutos públicos na bolsa de terras, determina que os prédios desnecessários ou inadequados à prossecução das atribuições dos serviços, organismos ou entidades a que estejam afetos devem ser identificados e propostos para disponibilização na referida bolsa de terras.

A Herdade do Ribeiro do Freixo, sita na União das Freguesias de Idanha-a-Nova e Alcafozes, do município de Idanha-a-Nova, está inserida no perímetro de rega do Aproveitamento Hidroagrícola da Campina de Idanha-a-Nova, cuja construção foi definida no Plano Hidroagrícola de 1935, do Ministério das Obras Públicas, e implementada pela Junta Autónoma das Obras de Hidráulica Agrícola, encontrando-se em exploração desde 1949, sob concessão da sua gestão à Associação de Regantes e Beneficiários de Idanha-a-Nova, por atribuição do Estado.

Em 1960, o Estado adquiriu a Herdade do Ribeiro do Freixo para instalação de um viveiro e de um campo de experimentação florestal, destinados à investigação de elementos de carácter económico e cultural. No mesmo ano a propriedade foi submetida ao regime florestal total, por Decreto de 23 de setembro de 1960, publicado no *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 223, de 23 de setembro de 1960, passando a constituir a Mata Nacional do Ribeiro do Freixo.