



PLANO DE PORMENOR DA ZONA DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL DE LINHARES – PAREDES DE COURA

ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO

EXTRATO DO PDM

Câmara Municipal de Paredes de Coura

Agosto 2026

Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares
Paredes de Coura



(página em branco)



INDICE

	Página
1. Extrato do Regulamento do PDM de Paredes de Coura	4
2. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM	9
3. Extrato da Planta de Condicionantes do PDM	12
4. Disposições alteradas pelo Plano de Pormenor	15

ANEXOS

I – Alteração da REN

II – Desafetação do Regime Florestal

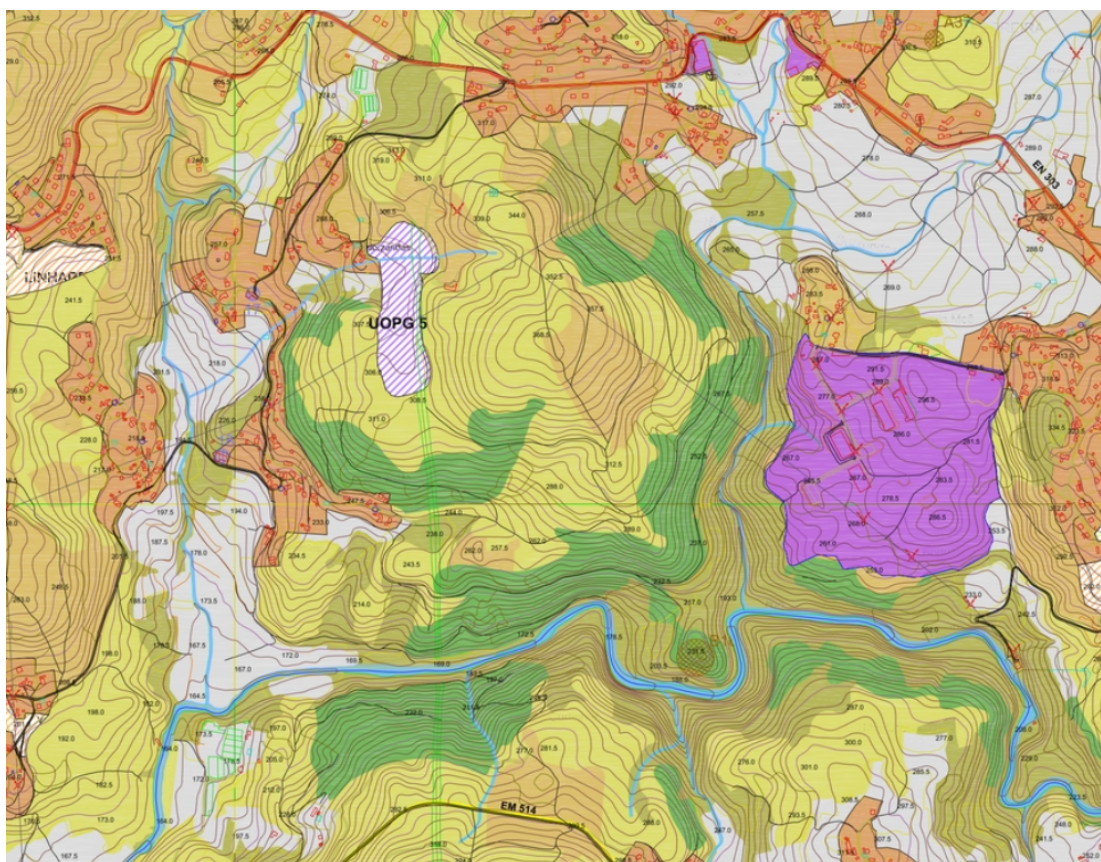


1. Extrato do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Paredes de Coura (PDM)

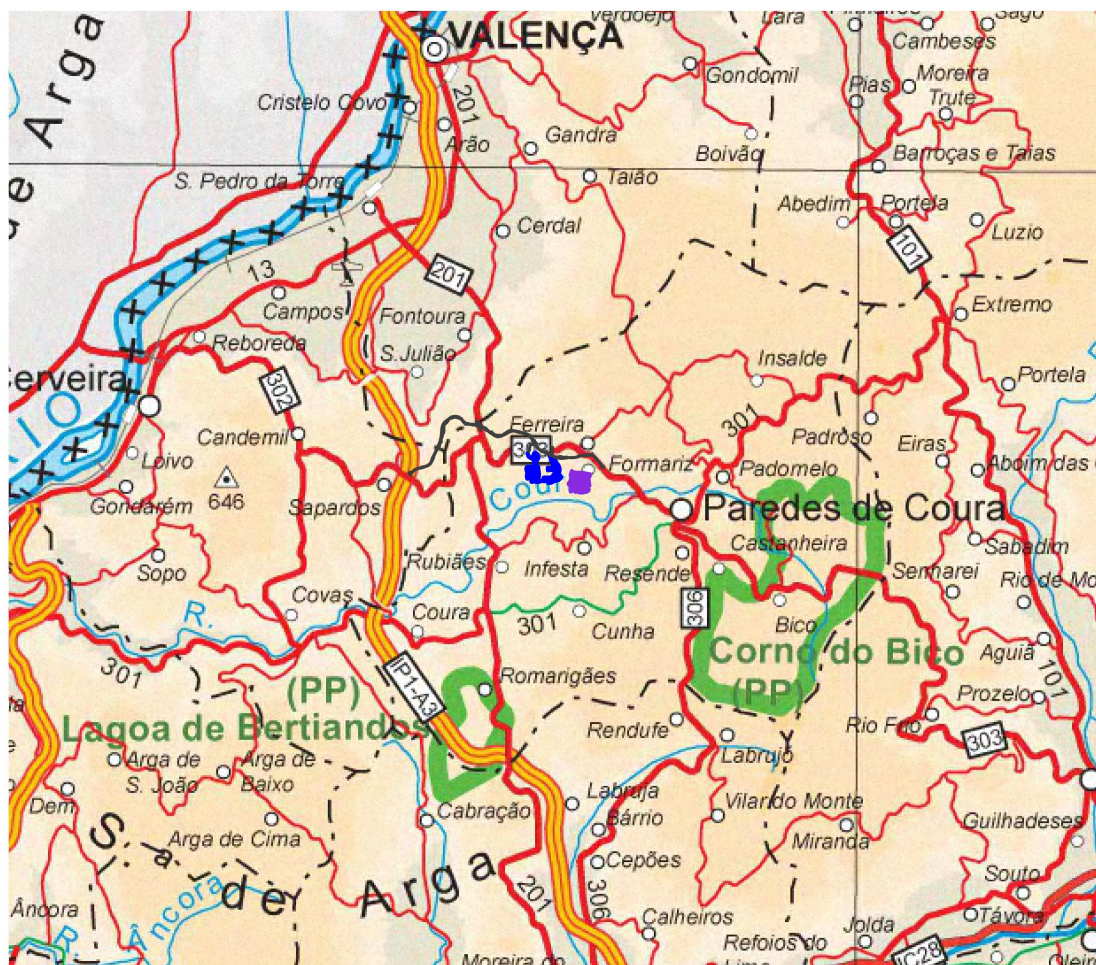
O PDM de Paredes de Coura publicado pelo Aviso nº 143/2016, DR nº 4 IIS, de 07/01, teve uma 1ª alteração publicada pelo Aviso nº 9735/2020, DR nº 124 da IIS, em 29/06 e uma 2ª Alteração pelo Aviso nº 4609/2021, DR nº 50 IIS, em 12 /03.

No PDM de Paredes de Coura prevê-se a elaboração da UOPG 5 – Espaço de Atividades Económicas de Linhares, prevendo-se, igualmente a sua adequação ao local. Efetivamente, a presente implantação do Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares – Paredes de Coura, visando uma integração no território difere e extravasa, pontualmente, o local de implantação.

Planta de Ordenamento - Extrato do PDM em vigor, com localização da UOPG 5 – Espaço de Atividades Económicas de Linhares



Proposta de localização do Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares – Paredes de Coura



Fonte: Direção Geral do Território, Extrato da Série Cartográfica Nacional “Carta de Portugal” 1: 5000 000

- Auto-estradas
- Estrada Nacional
- Estradas Regionais
- Parque Empresarial de Formariz
- Nova Variante de ligação à A3
- Divisão administrativa - Concelhos
- Localização da área do PP



Na execução do Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares – Paredes de Coura, aplica-se o disposto nos artigos do Regulamento do PDM de Paredes de Coura em vigor, a saber: Artigo 7º; 56º; 57º; 76º; 77º, 78º, 79º 80º, 81º e 82º, apresentando-se, seguidamente, os extratos do Regulamento.

Aviso nº 143/2016, DR, 2ª série, nº 4, de 7 de janeiro

(...)

Disposições gerais

Artigo 7.º

Classificação e qualificação do solo rural e urbano

1 — A área abrangida pelo Plano Diretor Municipal é classificada em Solo Rural e em Solo Urbano.

2 — A qualificação do Solo Rural compreende as seguintes categorias funcionais:

- a) Aglomerados Rurais;
- b) Áreas de Edificação Dispersa;
- c) Espaço Agrícola;
- d) Espaço Florestal de Proteção;
- e) Espaço Florestal de Conservação;
- f) Espaço Florestal de Produção;
- g) Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
- h) Espaço Natural;
- i) Espaço de Ocupação Turística;
- j) Espaço Cultural;
- k) Espaço de Recursos Geológicos e
- l) Espaço de Equipamentos.

3 — O Solo Urbano compreende as categorias operativas de Solo Urbanizado e Solo Urbanizável que se concretizam nas seguintes categorias e subcategorias funcionais:

- a) Solo Urbanizado:
 - i) Espaços Centrais;
 - ii) Espaços Residenciais;
 - iii) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
 - iv) Espaços de Atividades Económicas;
 - v) Espaços de Uso Especial:
 - 1) Equipamentos de Utilização Coletiva;
 - 2) Infraestruturas.
 - vi) Espaços Verdes de utilização coletiva.
- b) Solo Urbanizável:
 - i) Espaços Centrais;
 - ii) Espaços Residenciais;
 - iii) Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
 - iv) Espaços de Atividades Económicas;
 - v) Espaços de Uso Especial:
 - 1) Equipamentos de Utilização Coletiva.
 - v) Espaços Verdes de Utilização Coletiva.



SECÇÃO IV

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 56.º

Caracterização

1 — Correspondem às áreas que se destinam, preferencialmente, à ocupação e desenvolvimento de atividades económicas, podendo nelas estabelecer-se, ainda, outras atividades ou usos, designadamente infra-estruturas, espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva.

2 — Não é permitido o uso habitacional, salvo o adstrito ao pessoal de segurança.

3 — São admitidos os usos e atividades previstas no presente artigo e no seguinte, sem prejuízo do disposto na Planta de Proteções — Anexo I da Planta de Ordenamento, na cartografia de valores Naturais, nas orientações de gestão constantes do PSRN2000 e na Secção IV dos Anexos 3 e 5, do presente Regulamento.

4 — As medidas de prevenção contra incêndios florestais a adotar nestes espaços, são as constantes do PMDFCI.

Artigo 57.º

Regime de edificabilidade

As obras de construção ou de ampliação devem cumprir os seguintes índices e parâmetros:

- a) O índice de utilização máximo é de 1,0;
- b) O índice volumétrico máximo é de 7,0 m³/m²;
- c) O índice de impermeabilização máximo é de 80 %;
- d) Obrigatoriedade de manutenção do recuo dominante dos edifícios, da cerca e da tipologia da edificação dos lotes contíguos ocupados, na frente urbana, se aplicável.
- e) Obrigatoriedade de garantir, no interior de cada lote, a área necessária ao movimento de cargas e descargas, bem como a área de estacionamento necessário ao desenvolvimento das atividades previstas;
- f) A altura da fachada não pode exceder os 12 metros, salvo em casos devidamente justificados pela necessidade de utilização de instalações especiais.



(...)

TÍTULO VI

Programação e Execução do Plano

CAPÍTULO I

Planeamento e Gestão

Artigo 76.º

Programação

1 — A programação da execução do PDM será estabelecida pela Câmara Municipal no plano de atividades municipal e, quando aplicável, no orçamento municipal, os quais deverão privilegiar as seguintes intervenções:

- a) As que contribuam para a concretização dos objetivos do PDM, e tenham carácter estruturante no programa de execução ou sejam relevantes para o desenvolvimento do concelho;
- b) As que contribuam para a consolidação e requalificação dos aglomerados do território municipal;
- c) As que consolidem e promovam o desenvolvimento turístico do território municipal;
- d) As que concretizem a valorização e a proteção da estrutura ecológica municipal.

2 — Sempre que o município entenda ser necessário desenvolver uma solução de conjunto, devem ser elaborados Planos de Urbanização e Planos de Pormenor, para além das UOPG's programadas.

3 — As diferentes categorias de espaços de uso dominante que constituem o solo programado são regidos, sem prejuízo do disposto nos respetivos regimes de edificabilidade nos artigos 28.º, 57.º, 71.º, 72.º e 73.º, e no artigo 15.º, do presente regulamento, tendo em consideração a cartografia dos Valores Naturais, as correspondentes Orientações de Gestão do PSRN2000, nomeadamente as constantes do Anexo 3 do presente regulamento.

Artigo 77.º

CrITÉrios de perequação

1 — Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição, pelos proprietários envolvidos, dos benefícios e encargos, decorrentes da execução do Plano.

2 — O princípio de perequação compensatória deve ser aplicado nos Planos de Pormenor e nas Unidades de Execução, definidos no capítulo referente à programação e execução do PDM.

Artigo 78.º

Mecanismos de perequação

1 — Os mecanismos de perequação, a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos no n.º 2 do artigo anterior, são os definidos no regime jurídico em vigor, designadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.

2 — O índice médio de utilização e a área de cedência a utilizar nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, serão os fixados nos respetivos planos municipais de ordenamento do território.

3 — Nas áreas a sujeitar a Unidades de Execução, a que se refere o n.º 2 do artigo anterior, o índice médio de utilização e a cedência média serão os resultantes da ocupação estabelecida no presente plano.

Artigo 79.º

Cedências

1 — Em operações de loteamento ou operação urbanística que o regulamento municipal considere como de impacto relevante, as áreas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e estacionamento, serão dimensionados de acordo com os parâmetros definidos no Anexo 6.

2 — As parcelas destinadas a cedências, resultantes do número anterior, passam a integrar o domínio público municipal, através da sua cedência gratuita ao município.

3 — O município pode prescindir da integração no domínio público, e consequentemente, da 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, designadamente quanto à integração harmoniosa ou envolvente, à dimensão da parcela e à sua dotação com espaços verdes e/ou equipamentos de utilização coletiva. Nestes casos, haverá lugar ao pagamento de uma compensação, fixada nos termos do regulamento municipal.

CAPÍTULO II

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 80.º

Caracterização

1 — Constituem Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) as áreas delimitadas como tal na Planta de Ordenamento, as quais podem ser reajustadas nos seus limites, quer por razão de operacionalidade de limite de cadastro de propriedade, quer por necessidade de adequação aos objetivos programáticos, definidos no presente plano para cada uma daquelas, no âmbito da elaboração do respetivo Plano Municipal de Ordenamento do Território.

2 — As UOPG são dotadas de conteúdos programáticos que orientam e promovem a execução territorial do presente plano e têm como objetivos:

- a) Promover um desenvolvimento integrado e articulado das atividades e funções essenciais à população e ao território municipal;
- b) Fomentar uma programação territorial adequada às estruturas locais e à sustentabilidade do território e
- c) Potenciar um correto desenvolvimento urbano, através da programação do solo.

Artigo 81.º

Regime

1 — Nas UOPG delimitadas, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Plano, até à publicação dos respetivos PMOT.

2 — A execução das UOPG realiza-se através de operações urbanísticas, obrigatoriamente enquadradas pelos seguintes instrumentos, utilizados isolada ou articuladamente:

- a) Planos de Urbanização;
- b) Planos de Pormenor e
- c) Unidades de Execução.

3 — Os instrumentos enumerados no número anterior referem-se, em parte, ou à totalidade, às Unidades Operativas de Planeamento e Gestão.

4 — Excetua-se do disposto no n.º 2, a concretização dos seguintes tipos de operações urbanísticas:

- a) Obras de conservação;
- b) Obras de alteração e
- c) Obras de reconstrução, que não se traduzam em aumento de área construída.



5 — Visando a proteção e a defesa da floresta contra incêndios, nas UOPG que confinam com espaço florestal, aplicam-se as seguintes medidas:

a) O estabelecimento obrigatório de uma faixa de proteção, nunca inferior a 100 m, inserida na área onde se pretende edificar, de acordo com o disposto na legislação em vigor;

b) A implementação da faixa de gestão de combustível é da responsabilidade da entidade promotora da respetiva UOPG.

6 — Nas UOPG, localizadas em solo rural, aplica-se o regime definido para a correspondente categoria de espaço de uso dominante.

7 — As diferentes Unidades Operativas de Planeamento e Gestão são geridas, sem prejuízo do disposto nos respetivos termos de referência e, no artigo 15.º do presente regulamento, tendo em atenção a cartografia dos Valores Naturais e as correspondentes Orientações de Gestão do PSRN2000, nomeadamente as constantes das Orientações de gestão para a RN 2000, do Anexo 3 do presente regulamento.

Artigo 82.º

Conteúdos programáticos

Para as unidades operativas de planeamento e gestão identificadas na Planta de Ordenamento, estabelecem-se os seguintes termos de referência, assim como os índices e parâmetros de edificabilidade aplicáveis a cada uma delas:

(...)

previstos no artigo 81.º

e) UOPG 5 — Espaço de Atividade Económicas de Linhares:

i) A intervenção deve definir a ocupação das novas atividades económicas, funções complementares e respetivas infraestruturas, preservando os recursos hídricos e paisagísticos;

ii) Serão acauteladas as medidas de defesa da floresta contra incêndios nos casos em que a área de intervenção da UOPG confine com espaço florestal;

iii) A programação desta unidade poderá prever a programação da intervenção em fases de execução distintas;

iv) A sua execução efetua-se através de Plano de Pormenor;

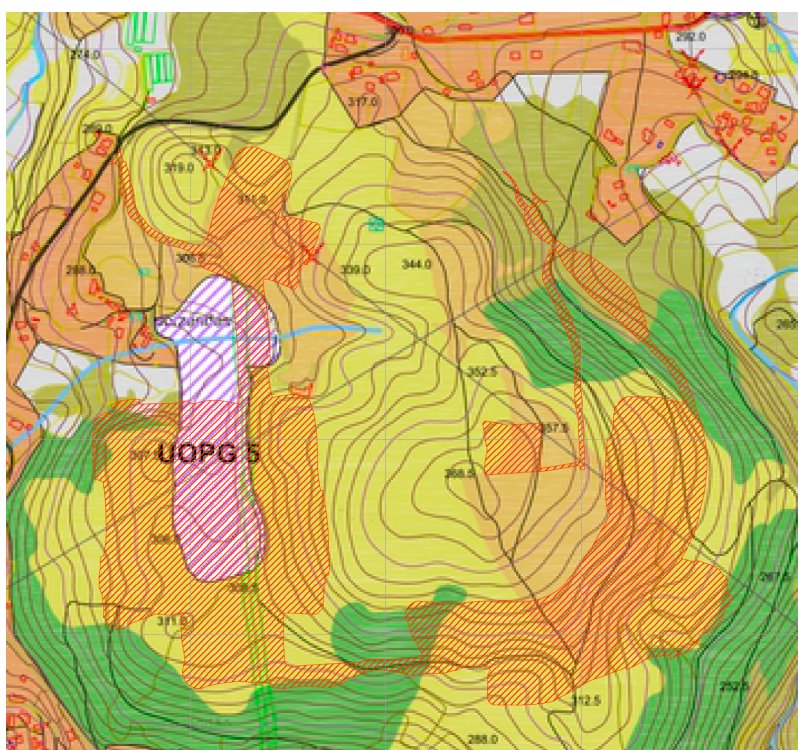
2. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares – Paredes de Coura, integra-se na UOPG 05 - Espaço de Atividades Económicas de Linhares.

Em termos de classificação dos usos do solo definidos no PDM em vigor, na Planta de Ordenamento, o Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares – Paredes de Coura desenvolve-se, em grande parte em solo rústico,

nomeadamente na categoria de Espaços Florestais e inclui ainda uma parte menor que se encontra afeto ao solo urbano na categoria de Espaços de Atividades Económicas, UOPG 5. A área encontra-se, parcialmente, programada, e, por esse motivo incluída numa das cinco Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG), definidas no PDM e que demarcam espaços de intervenção que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução. Essa UOPG 5 - Espaço de Atividades Económicas de Linhares, apresenta uma área de 60 hectares, prevendo o Regulamento do PDM, na alínea e) do Artigo 82º, que a Câmara Municipal deve executar a UOPG 05, através de Plano de Pormenor, aplicando-se o regime previsto no artigo 57º.

Extrato da Planta de Ordenamento do PDM



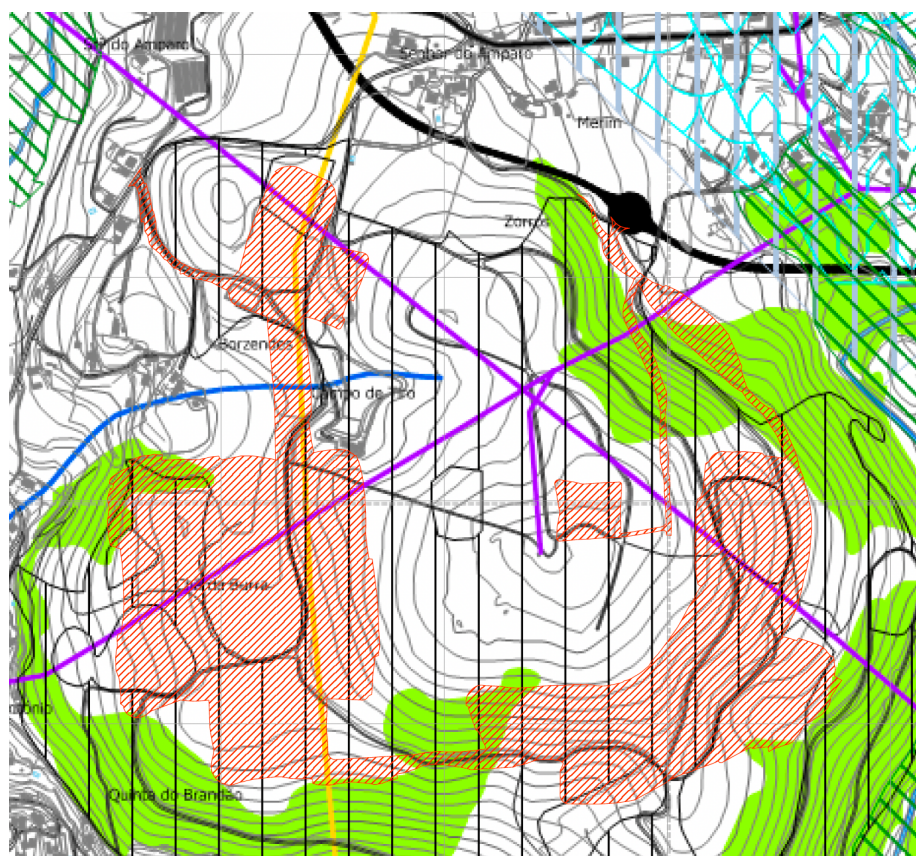


3. Extrato da Planta de Condicionantes do PDM

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares – Paredes de Coura, desenvolve-se numa área onde se cruzam diversas condicionantes que se apresentam nos cartogramas seguintes.

Por forma a obter um rigor maior na transposição do limite de intervenção do PP ZI de Linhares, produzimos os cartogramas abaixo referenciados, nos quais de cruzaram, em ambiente SIG, a informação constante na Planta de Condicionantes e seus anexos com o limite de intervenção referido.

Extrato da Planta de Condicionantes do PDM sobre o Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares – Paredes de Coura



- RECURSOS ECOLÓGICOS**
- Reserva Ecológica Nacional**
- Outros Sistemas
- Rede Natura 2000**
- Zona Especial de Conservação - Corno do Bico - PTCON0040
- Rede Nacional de Áreas Protegidas**
- Paisagem Protegida do Corno do Bico
- RECURSOS AGRÍCOLAS E FLORESTAIS**
- Reserva Agrícola Nacional
- Regime Florestal**
- Perímetro Florestal da Boalhosa
 - Perímetro Florestal da Serra de Arga
 - Perímetro Florestal das Serras de Vieira e Monte Crasto
 - Perímetro Florestal de Entre Vez e Coura
- RECURSOS GEOLÓGICOS**
- Depósito Mineral
- Água Mineral Natural**
- Concessões
 - Captações
 - Perímetros de proteção
 - Imediata
 - Intermédia
 - Alargada
- PATRIMÓNIO CULTURAL**
- Património Classificado
 - Zona Geral de Proteção
- REDE RODOVIÁRIA NACIONAL**
- Rede Nacional Fundamental**
- Itinerários Principais: IP1/A3
- Rede Nacional Complementar**
- Itinerários Nacionais
 - Estradas Regionais
 - Estradas Desclassificadas
 - Estrada Municipal
- REDE ELÉTRICA**
- Rede de Distribuição de Alta Tensão
- Rede de Abastecimento de Gás Natural**

De acordo com a Planta de Condicionantes do PDM de Paredes de Coura, a UOPG 05 sobrepõem-se, pontualmente, com a REN – Reserva Ecológica Nacional, em áreas com risco de erosão, como se verifica na planta seguinte e por um leito de curso de água.

Implantação do projeto (simplificado) sobre REN em vigor



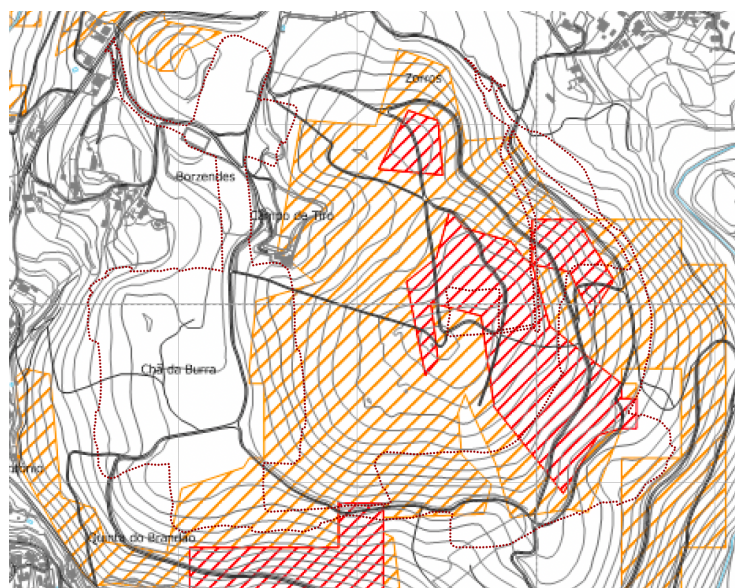
Fonte: Elaboração própria a partir da Planta Geral de Implantação, Buildspot – Engenharia e Arquitectura

A área é ainda atravessada pela Rede Nacional de Abastecimento de Gás Natural e pela Rede Elétrica, através da Rede de Distribuição de Alta Tensão e pelo Regime Florestal - Perímetro Florestal da Boalhosa.

Relativamente à Reserva Ecológica Nacional, foram efetuadas as propostas de alteração à REN, em dossier autónomo, visando a exclusão das áreas afetadas, devidamente fundamentado e que se anexa ao presente documento.

Verifica-se, ainda que no que se refere às Servidões administrativas que o presente plano de pormenor incide sobre uma área de baldios de Ferreira e Linhares, submetidos a servidão administrativa Regime Florestal, concretamente no Perímetro Florestal da Boalhosa. Por esse motivo, foram ainda efetuados os procedimentos de compensação das áreas a desafetar o Regime Florestal necessárias para a execução do presente Plano. para o efeito, anexam-se ao presente documento as atas das Assembleias de Compartes comprovativas dessas compensações.

Extrato da Planta de Condicionantes, Anexo III - Planta das Classes alta e muito alta de Perigosidade de Incêndio Florestal, sobre área do Plano de Pormenor da Zona de Acolhimento Empresarial de Linhares – Paredes de Coura



Relativamente às classes de Perigosidade Alta e Muito Alta, constata-se que existem sobreposições com as duas classes de perigosidade. Por esse motivo, se propõem no plano uma faixa de gestão de combustível, no cumprimento da lei vigente.

4. Disposições alteradas pelo Plano de Pormenor

Verifica-se assim que as alterações efetuadas pelo plano dizem respeito ao limite da UOPG 5 definida no Plano Diretor Municipal, à alteração da REN, assim como desafetação do Regime Florestal.



Altera-se, igualmente, ao nível do regulamento a altura das edificações de 12 m para uma altura interior das edificações de 15 m.

ANEXOS

I – Alteração da REN

II – Desafetação do Regime Florestal