



MUNICÍPIO DE CAMINHA

DESPACHO

Concordo.
Remete-se proposta para emissão de Orçamento. f. 12
09
32

De: João Brás

Para: Senhor Presidente, Dr. Rui Lages

Assunto: "Alteração simplificada do PDM de Caminha" - Artigo 72.º-A do RJIGT ((regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial)).

Justificação e proposta

I - Enquadramento

O presente documento fundamenta e enquadra a necessidade de se proceder à Alteração Simplificada do Plano Diretor Municipal (PDM) de Caminha, ao abrigo do disposto no artigo 72.º-A do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

A primeira revisão do PDM de Caminha foi aprovada em 06 de janeiro de 2017, pela Assembleia Municipal de Caminha e publicado no Diário da República (DR), 2.ª série, N.º 32, de 14 de fevereiro de 2017.

Apesar de já ter sofrido diversas alterações pontuais, o PDM de Caminha, apresenta diversas situações desajustadas da conjuntura atual, que se traduzem em dificuldades em termos de execução, que se relacionam essencialmente com a evolução económica e social do país e do concelho, que importa colmatar e que carecem de ações concertadas por parte do município para dar resposta às oportunidades e às pretensões e necessidades da população.

A presente alteração do Plano Direto Municipal de Caminha consiste na reclassificação de solo rústico para solo urbano, para fins habitacionais, de uma pequena área no Lugar da Gelfa, freguesia de Âncora e enquadra-se no artigo 72.º-A do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Este preceito legal estabelece que os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico

para urbano, destinado a uso habitacional, desde que previsto em estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, através de um procedimento simplificado de alteração.

II - Oportunidade de elaboração da alteração simplificada do PDM

O documento identificado como Estratégia Local de Habitação identificou para o concelho de Caminha e como eixo estratégico, o conceito de “habitação para todos”, definindo como uma das prioridades criar condições para que os custos com o acesso a uma habitação sejam comportáveis por todos os orçamentos familiares, através (...) do acesso a soluções de habitação acessível e do desenvolvimento das políticas municipais de habitação.

Entre as medidas previstas naquele documento, destaque ainda para o papel dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, mediante os quais será possível assegurar a disponibilidade de solos e alojamentos para habitação acessível e/ou custos controlados.

Neste contexto e com este propósito, veio a empresa “Labuada Sul – compra e venda de propriedades, Lda.” apresentar uma proposta de urbanização e edificação, numa parcela com 34180,00m², aí prevendo a constituição de 144 fogos, sendo que parte destes (102) serão destinados à sua colocação no mercado, para venda a custos controlados.

A parcela em questão localiza-se em solo rústico - Espaços Florestais - pelo que, para admitir a alteração do uso do edifício para habitação, é necessário que o mesmo seja reclassificado para solo urbano.

Estabelece o artigo 72.º-A do RJIGT o seguinte:

"Artigo 72.º-A

Procedimento simplificado de reclassificação dos solos

1 - Os municípios podem determinar a reclassificação do solo rústico para urbano, com a categoria de espaço de atividades económicas, através do procedimento previsto no presente artigo, quando, cumulativamente:

a) O solo se destine à instalação de atividades industriais, de armazenagem ou logística e serviços de apoio, ou a portos secos;

b) O espaço não se localize em áreas sensíveis, na Reserva Ecológica Nacional ou na Reserva Agrícola Nacional.

2 - A proposta de reclassificação é elaborada pela câmara municipal, que promove, em simultâneo:

a) Uma única consulta pública, com duração mínima de 10 dias;

b) Uma conferência procedimental em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 84.º

3 - A conferência procedimental é convocada simultaneamente com o envio para publicação do projeto de deliberação e ocorre obrigatoriamente durante o prazo da consulta pública.

4 - Após a realização da conferência procedimental e decorrido o prazo para consulta pública, a câmara municipal procede às alterações que entender necessárias e submete a proposta a aprovação da assembleia municipal, podendo ser convocada uma reunião extraordinária para o efeito.

5 - A deliberação da assembleia municipal que aprovar a reclassificação dos solos é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º

6 - A consulta pública a que se refere a alínea a) do n.º 2 dispensa qualquer outra consulta

pública prevista em legislação especial.

7 - A não realização das operações urbanísticas previstas na deliberação de reclassificação no prazo de cinco anos a contar da publicação a que se refere o n.º 5 determina, automaticamente, a caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano.

8 - O prazo referido no número anterior pode ser prorrogado por igual período, por uma única vez, mediante deliberação da assembleia municipal, sendo obrigatoriamente prorrogado se as operações urbanísticas possuem o título necessário à sua realização.

9 - O procedimento previsto no presente artigo aplica-se, com as devidas adaptações, à reclassificação de solo rústico para solo urbano destinado a habitação a custos controlados ou uso habitacional, desde que previsto em:

- a) Estratégia local de habitação;*
- b) Carta municipal de habitação; ou*
- c) Bolsa de habitação."*

Analisando a área territorial em causa e os requisitos previstos no n.º 9 deste artigo, verifica-se que a pretensão tem enquadramento nesta norma legal, porquanto a finalidade prevista é habitacional e o objetivo será a sua urbanização para ali edificar um número de fogos que integrará a bolsa de habitação para apoio à política de habitação.

Em face do exposto, é de todo conveniente e vantajoso proceder de imediato a uma alteração simplificada do PDM em vigor, assente na oportunidade e necessidade da criação de um bolsa de habitação, face ao défice de habitação disponível no concelho, na região e no país.

III - Proposta de alteração simplificada do PDM de Caminha

No Lugar da Gelfa, freguesia de Âncora, a empresa "Labuada Sul – compra e venda de propriedades, Lda.", possui um conjunto composto por três parcelas de terreno, com a área total de de 34180,00 m², que se encontra classificada no PDM em vigor, como "Espaços Florestais", sendo esta área que se pretende reclassificar para solo urbano, para fins habitacionais, nos termos do artigo 72.º-A do RJIGT, e uma vez que, face ao regime de edificabilidade estabelecido no regulamento do PDM, não é possível atualmente proceder ao seu aproveitamento para fins urbanos/ habitação sem proceder à reclassificação do solo.

Assim, propõe-se a reclassificação daquela área para solo urbano, com a alteração da qualificação de Espaços Florestais para "Espaços Urbanos de baixa densidade tipo I", com a consequente alteração da planta de ordenamento do PDM.

Esta reclassificação e requalificação implica um insignificante aumento de solo urbano do município.

O regulamento do PDM, na sua parte escrita, não sofre qualquer alteração. À área alterada será aplicado o correspondente articulado do regulamento, relativo à classe de espaços a que passa a pertencer.

IV - Instrumentos de gestão territorial eficazes

Os planos e programas com incidência na área da alteração do Plano são:

O próprio Plano Diretor Municipal de Caminha;

O Programa Nacional da Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro, por se aplicar a todo o território nacional;

O Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho aprovado pela Portaria n.º Portaria n.º 58/2019 de 11 de fevereiro, por se aplicar a todo o território do concelho.

A proposta de alteração simplificada do PDM, pela sua natureza e alcance, não é suscetível de levantar

questões de incompatibilidade com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional, bem como de planos setoriais em vigor.

V - Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A área do Plano onde incide a alteração é abrangida pelas seguintes servidões administrativas e/ou restrições de utilidade pública:

- Recursos hídricos/leitões e margens de cursos de água (no limite sul);
- Rede elétrica/linhas elétricas de alta tensão (no sentido norte-sul, sensivelmente a meio da área a alterar).

VI - Prazos e faseamento do procedimento de alteração simplificada do plano

O faseamento do procedimento da alteração simplificada do PDM de Caminha, nos termos do artigo 72.º-A do RJGT, é o seguinte:

- 1) Deliberação Câmara Municipal (CM) que determine o início do procedimento de alteração simplificada do PDM, que contém a proposta de alteração e abertura de período de consulta pública;
- 2) Publicação e divulgação da proposta;
- 3) Período de consulta pública e conferência procedimental (com CCDRN);
- 4) Ponderação e elaboração de relatório da consulta pública;
- 5) Deliberação da CM sobre os resultados da consulta pública e da conferência procedimental e envio da proposta de alteração para aprovação da Assembleia Municipal (AM);
- 6) Aprovação da alteração simplificada do Plano em sessão da AM;
- 7) Publicação no Diário da República;
- 8) Publicação/publicação na página da internet e no boletim municipal.

Os prazos para a alteração simplificada do plano e para a participação são os seguintes:

- 1) Consulta pública e conferência procedimental: 10 dias.

Nos termos do n.º 2, alíneas a) e b), do artigo 72.º-A do RJGT, é estabelecido este prazo mínimo para que os interessados possam apresentar reclamações, observações ou sugestões sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do procedimento de alteração simplificada do Plano e que seja realizada uma conferência procedimental, no mesmo período, em que todos os órgãos, serviços e pessoas coletivas públicas relevantes em função da matéria expressam a sua posição, que fica registada em ata.

- 2) Alteração do Plano (prazo global): 30 dias.

Perspetiva-se este prazo para submissão da proposta de alteração simplificada do plano à aprovação da Assembleia Municipal, contado a partir da publicação no Diário da República da deliberação que determina a abertura do procedimento de alteração simplificada do Plano.

- 3) Publicação da alteração do plano no Diário da República: 5 dias.

Este é o prazo estimado para publicação da alteração simplificado do plano, contado da data da sua aprovação.

Caminha, 12 de setembro de 2025

O chefe de divisão,

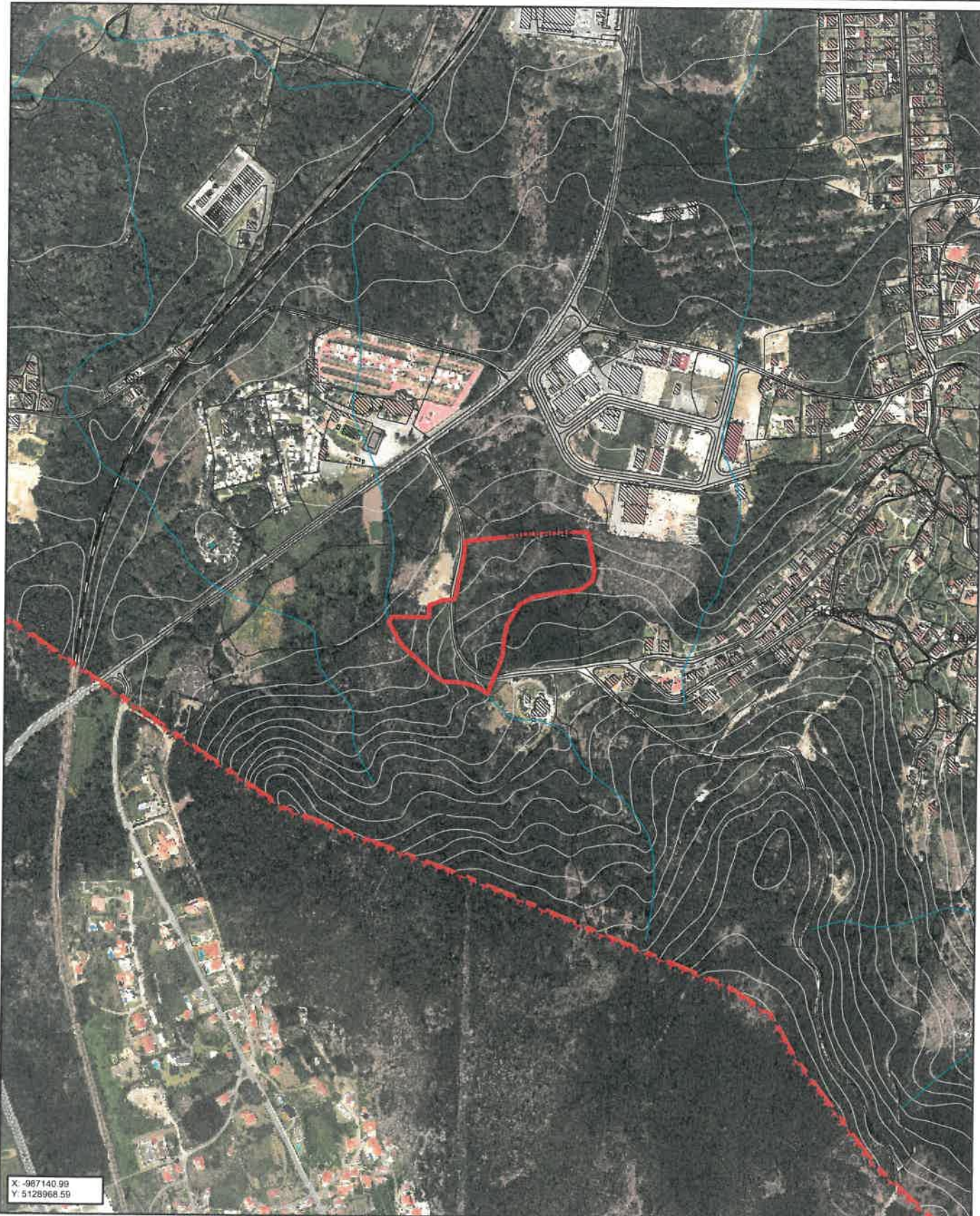


(Joao Augusto da Cruz Brás)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Planta de Localização



LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 1/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda De Propriedades
NIF: 403570540

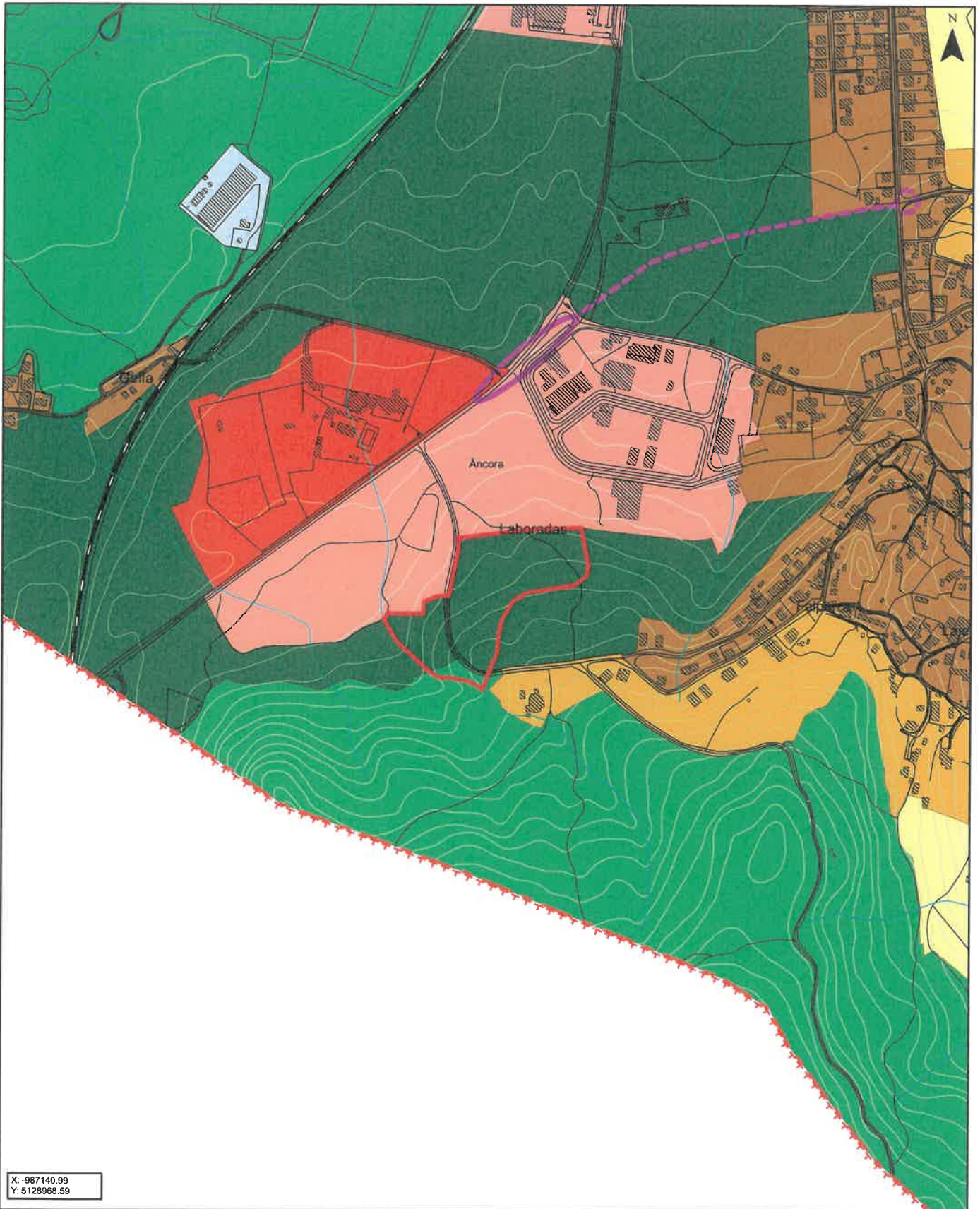
ESCALA: 1:10 000
PROPRIEDADES DE LABORADAS:
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Ordenamento -



X: -987140.99
Y: 5128968.59

LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Ancora
PÁGINA: 2/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Imóveis, Lda
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000
PROJEÇÃO: PT-TM6
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Ordenamento -

LEGENDA

SOLO RÚSTICO

Espaços agrícolas

- Espaços agrícolas de produção
- Espaços agrícolas complementares
- Espaços agrícolas de conservação

Espaços florestais

- Espaços florestais de produção
- Espaços florestais de proteção
- Espaços mistos de uso silvícola e agrícola

Espaços naturais e paisagísticos

- Áreas de especial valor natural
- Leitões de cursos de água
- Galerias ripícolas
- Zonas húmidas
- Praias
- Dunas
- Afloramentos rochosos

Espaços de atividades económicas e industriais

- Pirotecnias
- Outros

Outras categorias de solo rústico

- Espaços destinados a equipamentos e infraestruturas
- Espaços de ocupação turística
- Aglomerados rurais
- Áreas de edificação dispersa

SOLO URBANO

- Espaços centrais
- Espaços habitacionais

Espaços urbanos de baixa densidade

- Tipo I
- Tipo II

Espaços de uso especial

- Espaços de equipamentos e infraestruturas
- Espaços turísticos
- Espaços de atividades económicas
- Espaços verdes

PROGRAMAÇÃO

- Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)
- Rede rodoviária principal prevista
- Rede rodoviária distribuidora prevista

INFORMAÇÃO DA CARTA BASE

- Limite de concelho (CAOP 2016)
- Limite de freguesia (CAOP 2016)
- Edificado
- Rede rodoviária
- Rede ferroviária
- Rede hidrográfica
- Altimetria

ESCALA: 1:10 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

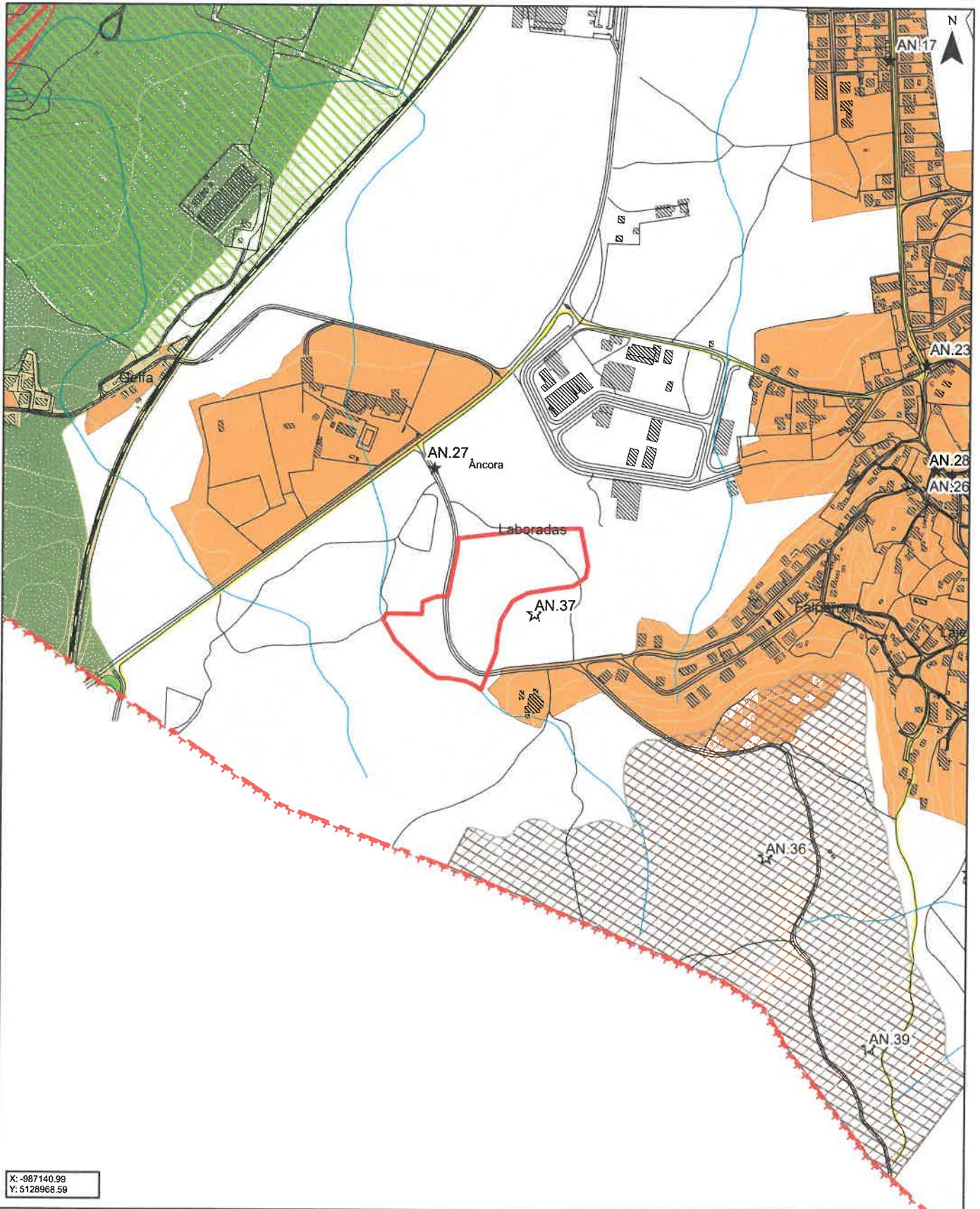
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Ordenamento -
Anexo I - Carta de Proteções



X: -987140.99
Y: 5128968.59

LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 3/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Propriedades, Lda
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000
PROJEÇÃO: UTM
DATUM: ETRS 1989 Portugal TM06
REFERENCIAL: Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Ordenamento - Anexo I - Carta de Protecções

LEGENDA

ZONAS INUNDÁVEIS

 Zonas Inundáveis

ZONAMENTO ACÚSTICO

 Zonas Sensíveis


 Zonas Mistas

POC-CE

ZONA MARÍTIMA DE PROTEÇÃO

 Faixa de proteção costeira

ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO

 Faixa de proteção costeira

 Faixa de proteção complementar

 Margem

Faixas de Salvaguarda

Faixa de salvaguarda à erosão costeira

 Nível I

 Nível II

Faixa de salvaguarda ao galgamento e inundação costeira

 Nível I

 Nível II

Praias Marítimas


 Limite dos Planos de Intervenção nas Praias Marítimas

 Área de Jurisdição Portuária

 Ondas com especial valor para os desportos de deslize

 Núcleos Piscatórios


EXCEÇÕES PREVISTAS NO POC-CE

 Espacialização da exceção prevista na NE 31

 Espacialização da exceção prevista na NE 31-A

INFORMAÇÃO DA CARTA BASE


 Limite de concelho (CAOP 2016)

 Limite de freguesia (CAOP 2016)

 Edificado

 Rede rodoviária

 Rede ferroviária

 Rede hidrográfica

Altimetria

VALORES PATRIMONIAIS

Âmbito Arquitetónico

 Elementos singulares

 Caminho de Santiago


 Conjunto de Interesse

Âmbito Arqueológico


 Valores

 Zona de Potencial Arqueológico


Âmbito Natural

 Árvores de Interesse Público

 Sítio Litoral Norte - PTCO0017

 Sítio Rios Minho e Coura - PTCO0019

 Sítio Serra d'Arga - PTCO0039

 ZPE dos Rios Minho e Coura - PTZPE0001

Cartografia de Referência

Entidade proprietária: Com. Interm. Vale do Minho; Entidade produtora: Consórcio Geométral & Cartoruno; Data de edição: abril de 2007; Série cartográfica oficial: SCN10K; Data de homologação: 30-03-2007; Número de homologação: Processo n.º 41; Entidade responsável pela homologação: IGP; Sistema de referência: Hayford Gauss; Datum planimétrico: Datum 73; Datum altimétrico: Altimétrico Nacional - Cascais; Projeção cartográfica: Gauss-Krüger; Exatidão posicional: 1,5 m; Exatidão temática: ≥ 95 % em cada um dos temas; Precisão posicional nominal: 4,51 m. Conversão para o sistema de georreferência PT-TM06/ETRS89, nos termos do n.º 3 do art.º 6.º do Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro.

ESCALA: 1:10 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

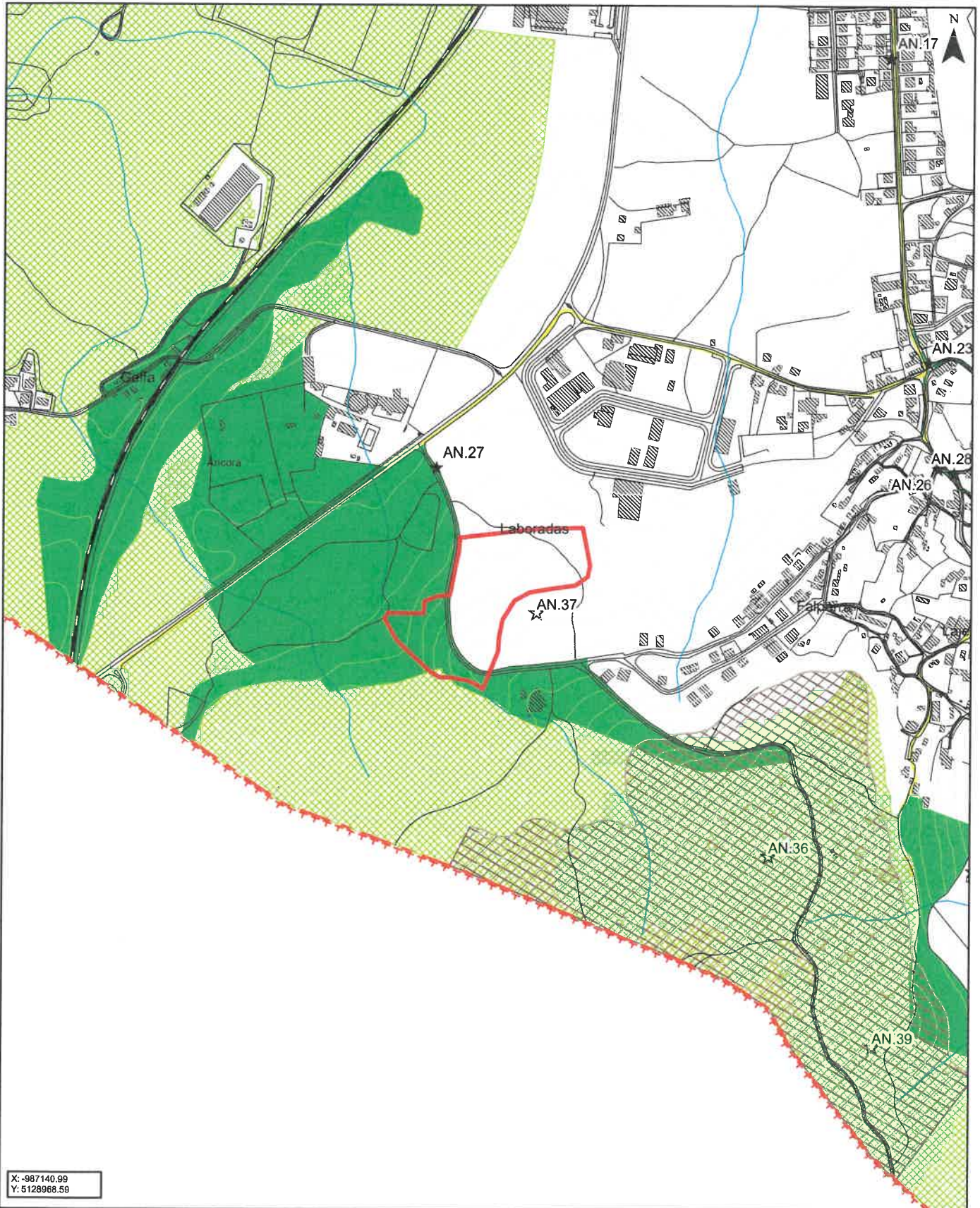
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Ordenamento -
Anexo II - Carta da Estrutura Ecológica Municipal



X: -987140.99
Y: 5128968.59

LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 4/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Propriedades, Lda
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000
PROJEÇÃO: PTNUTM
DATUM: Datum Cascais (1938)
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA






Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Ordenamento -

Anexo II - Carta da Estrutura Ecológica Municipal




LEGENDA

ELEMENTOS DA ESTRUTURA ECOLÓGICA MUNICIPAL

-  Estrutura Ecológica Fundamental
-  Estrutura Ecológica Complementar
-  Equipamentos
-  Sistema de vistas / Ponto com vista panorâmica
-  Corredores verdes

VALORES PATRIMONIAIS


Âmbito Arquitetónico

-  Elementos singulares
-  Conjunto de Interesse
-  Caminho de Santiago








Âmbito Arqueológico

-  Valores
-  Zona de Potencial Arqueológico

Âmbito Natural

-  Árvores de Interesse Público

INFORMAÇÃO DA CARTA BASE

-  Limite de concelho (CAOP 2016)
-  Limite de freguesia (CAOP 2016)
-  Edificado
-  Rede rodoviária
-  Rede ferroviária
-  Rede hidrográfica
-  Altimetria

Cartografia de Referência

Entidade proprietária: Com. Interm. Vale do Minho; Entidade produtora: Consórcio Geometral & Cartorume; Data de edição: abril de 2007; Série cartográfica oficial: SCN10K; Data de homologação: 30-03-2007; Número de homologação: Processo n.º 44; Entidade responsável pela homologação: IGP; Sistema de referência: Hayford Gauss; Datum planimétrico: Datum 73; Datum altimétrico: Altimétrico Nacional - Cascais; Projeção cartográfica: Gauss-Krüger; Exatidão posicional: 1,5 m; Exatidão temática: ± 95 % em cada um dos temas; Precisão posicional nominal: 4,51 m. Convertido para o sistema de georreferência PT-TM06/ETRS89, nos termos do n.º 3 do art.º 6.º do Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro.

ESCALA: 1:10 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

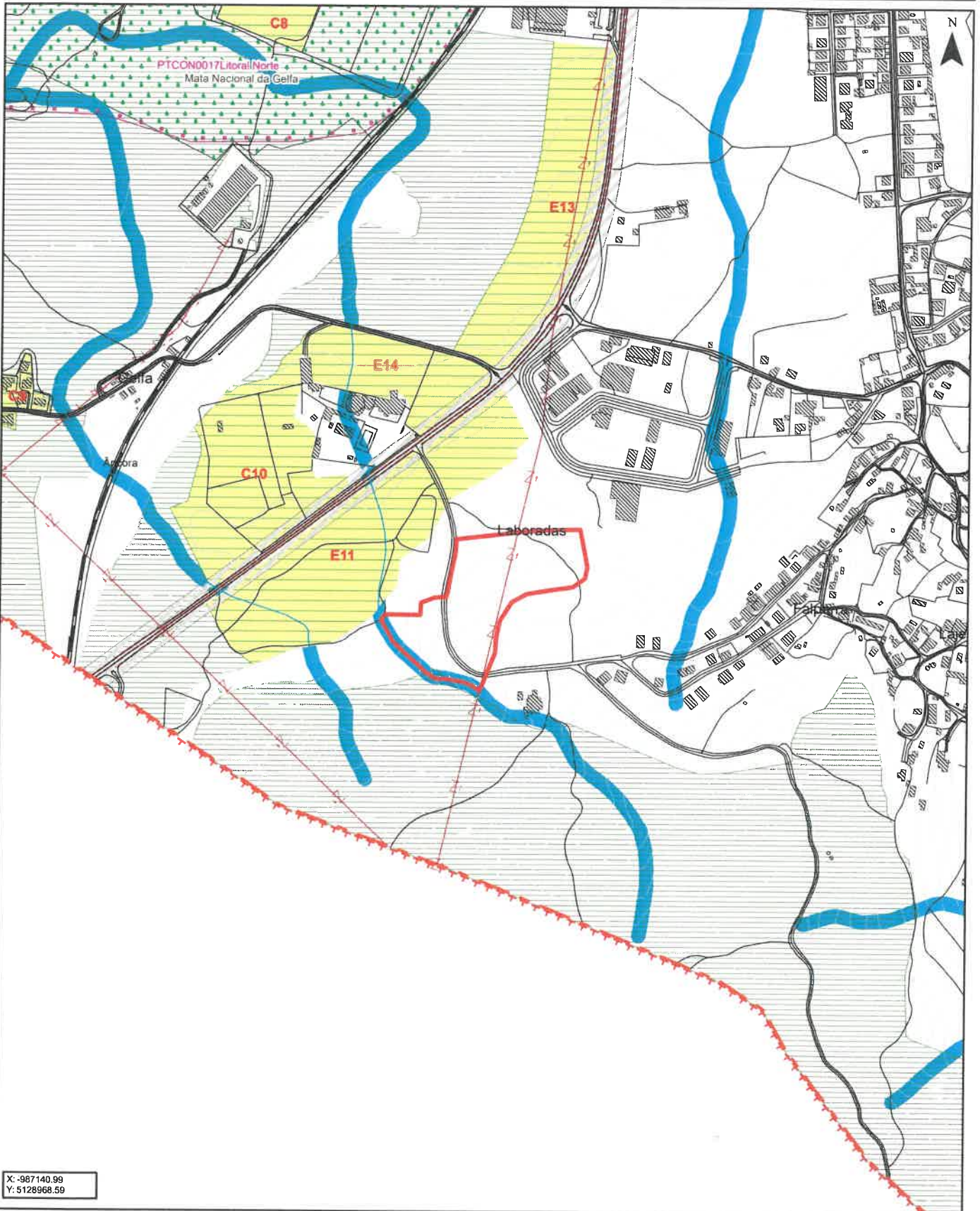
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Condicionantes -



LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 5/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Propriedades, Lda
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000
PROJEÇÃO: PT-CAM
SISTEMA DE COORDENADAS: ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Condicionantes -

LEGENDA

RECURSOS NATURAIS

Recursos hídricos

- Leito e Margens das Águas do Mar
- Leito e Margens dos Cursos de Água
- Zona Inundável

Recursos geológicos

- Concessões Mineiras e Pedidos de concessão mineira
- Pedreira

Recursos agrícolas e florestais

- Reserva Agrícola Nacional
- Regime Florestal
- Árvores de Interesse Público

Recursos ecológicos

- Reserva Ecológica Nacional
- Rede Natura 2000
- Sítios de Importância Comunitária
- Zonas de Proteção Especial

INFRAESTRUTURAS

Rede Elétrica

- Linhas elétricas de Alta Tensão

Rede Rodoviária

- Itinerário Complementar
- Estrada Regional
- Estrada Desclassificada
- Ramal de Acesso
- Estradas Municipais
- Caminhos Municipais

Rede Ferroviária

- Linha Ferroviária

Zona de servidão non aedificandi

- Itinerário Complementar
- Estrada Regional
- Estrada Desclassificada
- Nó de ligação
- Ramal de acesso
- Linha Ferroviária

Marcos Geodésicos

- Marcos Geodésicos
- Zona de proteção dos Marcos Geodésicos

PATRIMÓNIO CULTURAL

Classificado

MONUMENTO NACIONAL

- 1 - Anta da Barrosa
 - 2 - Ponte de Vilar de Mouros
 - 3 - Forte da Ínsua
 - 4 - Lage das Fogaças
 - 5 - Igreja matriz de Caminha
 - 6 - Torre do Relógio
 - 7 - Chafariz da Praça Municipal
 - 8 - Santuário de S. João de Arga
- ##### IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO
- 9 - Dólmen de Vile
 - 10 - Mamoia de Aspra
 - 11 - Conjunto fortificado da Vila de Caminha
 - 12 - Forte do Cão
 - 13 - Capela de São Pedro de Varais
 - 14 - Forte da Lagarteira
 - 15 - Casa da Torre
 - 16 - Casa das Pitas
 - 17 - Estação arqueológica do Alto do Coto da Pena
 - 18 - Cruzeiro de Venade

CONJUNTO DE INTERESSE PÚBLICO

- 19 - Centro Histórico de Caminha

Em vias de classificação

Zona de Proteção dos Imóveis

INFORMAÇÃO DA CARTA BASE

- Limite de concelho (CAOP 2015)
- Limite de freguesia (CAOP 2015)
- Edificado
- Grandes áreas de equipamentos
- Rede hidrográfica
- Altimetria

* Regime Florestal

Regime Florestal Total - Matas Nacionais (M.N.)

- M.N. do Camarido
- M.N. do Pinhal da Gelfa

Regime Florestal Parcial - Perímetros Florestais (P.F.)

- P.F. da Serra de Arga
- P.F. das Serra de Vieira e Monte de Crasto

Cartografia de Referência

Entidade proprietária: Com. Interm. Vale do Minho; Entidade produtora: Consórcio Geométral & Cartoruno; Data de edição: abril de 2007; Série cartográfica oficial: SCN10K; Data de homologação: 30-03-2007; Número de homologação: Processo n.º 44; Entidade responsável pela homologação: IGP; Sistema de referência: Hayford Gauss; Datum planimétrico: Datum 73; Datum altimétrico: Altimétrico Nacional - Cascais; Projeção cartográfica: Gauss-Krüger; Exatidão posicional: 1,5 m; Exatidão temática: ± 95 % em cada um dos temas; Precisão posicional nominal: 4,51 m. Conversão para o sistema de georreferência PT-TM06/ETRS89, nos termos do n.º 3 do art.º 6.º do Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro.

ESCALA: 1:10 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



PRESIDÊNCIA DE CONSELHO DE MINISTROS
Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

QUADRO ANEXO
DELIMITAÇÃO DA RESERVA ECOLÓGICA NACIONAL DO CONCELHO DE CAMINHA

PROPOSTA DE EXCLUSÃO			
ÁREAS A EXCLUIR (n.º de ordem)	ÁREAS DA REN AFECTADAS	FIM A QUE SE DESTINA	FUNDAMENTAÇÃO
C1	AMI+ZAC+FPE	Espaço urbano a requalificar	Espaço urbano a requalificar
C2	ZAC+FPE	Espaço urbano a requalificar	Espaço urbano a requalificar
C3	AMI+DUN	Equipamento existente em área submetida a regime florestal	Equipamento existente em área submetida a regime florestal
C4	AMI+DUN	Equipamento existente em área submetida a regime florestal	Equipamento existente em área submetida a regime florestal
C5	CLA	Equipamento existente	Equipamento existente
C6	ARE+CLA	Colmatação urbana	Colmatação urbana
C7	AMI+DUN	Equipamento existente em área submetida a regime florestal	Equipamento existente em área submetida a regime florestal
C8	AMI+DUN	Equipamento existente ETAR	Equipamento existente ETAR
C9	AMI+DUN	Ocupação urbana existente	Ocupação urbana existente
C10	AMI	Parque de campismo existente	Parque de campismo existente
C11	ZAC	Ocupação urbana existente	Ocupação urbana existente
C12	ZAC+AMI	Ocupação urbana existente	Ocupação urbana existente

E1(A)	AMI	Predominantemente residencial	Colmatação urbana
E1(B)	AMI	Predominantemente residencial	Colmatação urbana
E1(C)	AMI	Predominantemente residencial	Colmatação urbana
E2	CLA	Atividade Económica	Atividades Pirotécnicas
E3	AMI	Predominantemente residencial	Colmatação urbana
E4(A)	AMI	Atividade Económica	Expansão Urbana
E4(B)	AMI	Atividade Económica	Expansão Urbana
E6(A)	AMI	Predominantemente residencial	Expansão Urbana
E6(B)	AMI	Predominantemente residencial	Expansão Urbana
E8	AMI	Predominantemente residencial	Colmatação urbana
E11	AMI	Atividade Económica	Expansão da área industrial
E13	AMI	Predominantemente residencial	Expansão urbana
E14	AMI	Empreendimento turístico	Expansão para criação de apoios ao parque de campismo
E16	AMI	Predominantemente residencial	Expansão urbana
E17(A)	AMI	Predominantemente residencial	Colmatação urbana
E17(B)	AMI	Predominantemente residencial	Colmatação urbana
E18	AMI	Predominantemente residencial	Colmatação urbana
E19(A)	AMI	Predominantemente residencial	Expansão urbana
E19(B)	AMI	Predominantemente residencial	Expansão urbana
E20(A)	AMI	Predominantemente residencial	Expansão e colmatação urbana
E20(B)	AMI	Predominantemente residencial	Expansão e colmatação urbana
E20(C)	AMI	Predominantemente residencial	Expansão e colmatação urbana
E21	CLA	Equipamento Desportivo e áreas de apoio	Equipamento desportivo

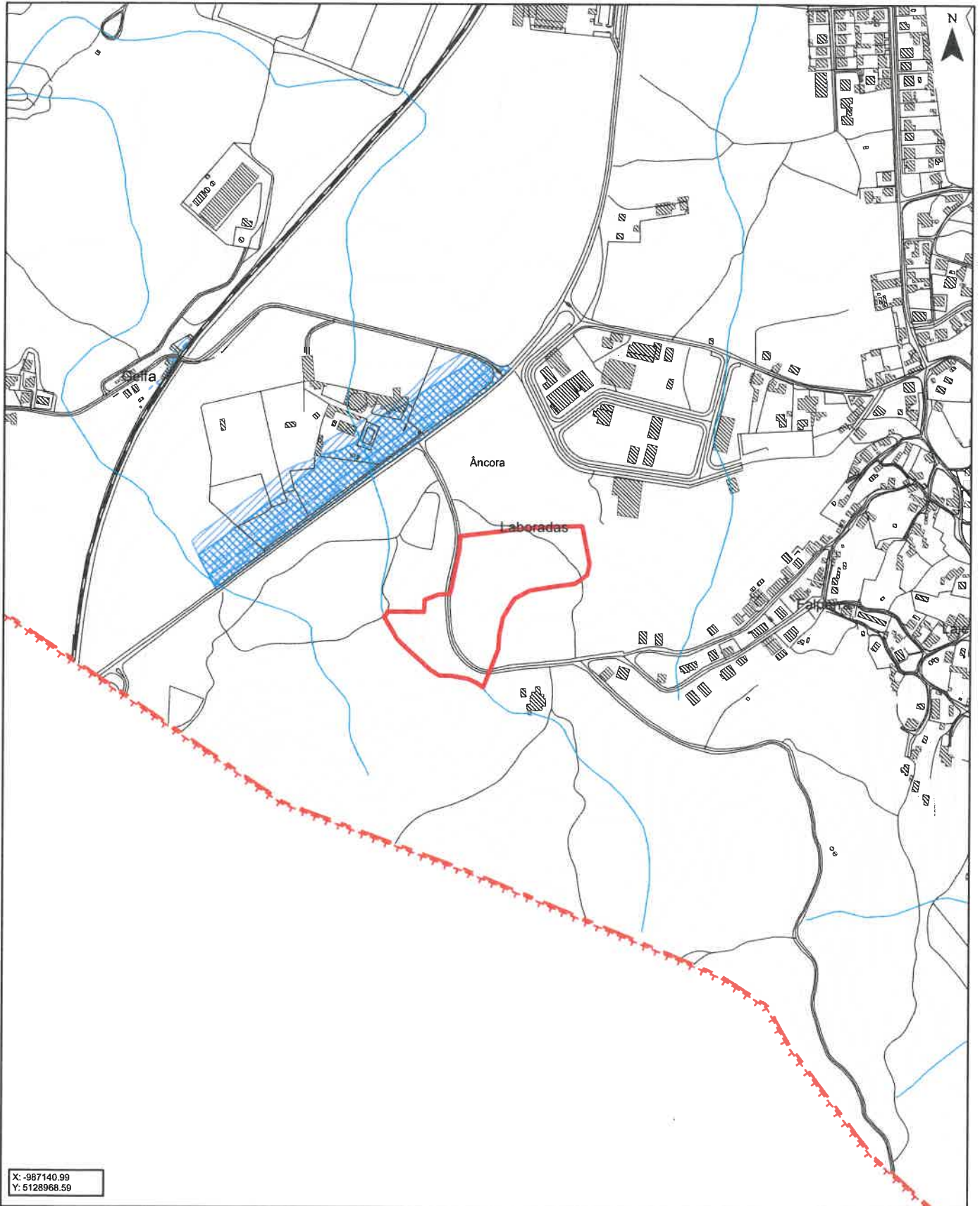


MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Condicionantes -

Anexo I - Zonas Acústicas de Conflito



X: -987140.99
Y: 5128968.59

LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 6/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Imóveis, Lda
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000
PROJEÇÃO: PT-TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Condicionantes -

LEGENDA

RECURSOS NATURAIS

Recursos hídricos

- Leito e Margens das Águas do Mar
- Leito e Margens dos Cursos de Água
- Zona Inundável

Recursos geológicos

- Concessões Mineiras e Pedidos de concessão mineira
- Pedreira

Recursos agrícolas e florestais

- Reserva Agrícola Nacional
- Regime Florestal
- Árvores de Interesse Público

Recursos ecológicos

- Reserva Ecológica Nacional
- Rede Natura 2000
- Sítios de Importância Comunitária
- Zonas de Proteção Especial

INFRAESTRUTURAS

Rede Elétrica

- Linhas elétricas de Alta Tensão

Rede Rodoviária

- Itinerário Complementar
- Estrada Regional
- Estrada Desclassificada
- Ramal de Acesso
- Estradas Municipais
- Caminhos Municipais

Rede Ferroviária

- Linha Ferroviária

Zona de servidão non aedificandi

- Itinerário Complementar
- Estrada Regional
- Estrada Desclassificada
- Nó de ligação
- Ramal de acesso
- Linha Ferroviária

Marcos Geodésicos

- Marcos Geodésicos
- Zona de proteção dos Marcos Geodésicos

PATRIMÓNIO CULTURAL

Classificado

MONUMENTO NACIONAL

- 1 - Anta da Barrosa
- 2 - Ponte de Vilar de Mouros
- 3 - Forte da Ínsua
- 4 - Lage das Fogaças
- 5 - Igreja matriz de Caminha
- 6 - Torre do Relógio
- 7 - Chafariz da Praça Municipal
- 8 - Santuário de S. João de Arga

IMÓVEL DE INTERESSE PÚBLICO

- 9 - Dólmen de Vile
- 10 - Mamoia de Aspra
- 11 - Conjunto fortificado da Vila de Caminha
- 12 - Forte do Cão
- 13 - Capela de São Pedro de Varais
- 14 - Forte da Lagarteira
- 15 - Casa da Torre
- 16 - Casa das Pitas
- 17 - Estação arqueológica do Alto do Coto da Pena
- 18 - Cruzeiro de Venade

CONJUNTO DE INTERESSE PÚBLICO

- 19 - Centro Histórico de Caminha

Em vias de classificação

Zona de Proteção dos Imóveis

INFORMAÇÃO DA CARTA BASE

- Limite de concelho (CAOP 2015)
- Limite de freguesia (CAOP 2015)
- Edificado
- Grandes áreas de equipamentos
- Rede hidrográfica
- Altimetria

* Regime Florestal

Regime Florestal Total - Matas Nacionais (M.N.)

- M.N. do Camarido
- M.N. do Pinhal da Gelfa

Regime Florestal Parcial - Perímetros Florestais (P.F.)

- P.F. da Serra de Arga
- P.F. das Serra de Vieira e Monte de Crasto

Cartografia de Referência

Entidade proprietária: Com. Interm. Vale do Minho; Entidade produtora: Consórcio Geométral & Cartoruno; Data de edição: abril de 2007; Sistema cartográfico oficial: SGN10K; Data de homologação: 30-03-2007; Número de homologação: Processo n.º 44; Entidade responsável pela homologação: IGP; Sistema de referência: Hayford Gauss; Datum planimétrico: Datum 73; Datum altimétrico: Altimétrico Nacional - Cascais; Projeção cartográfica: Gauss-Krüger; Exatidão posicional: 1,5 m; Exatidão temática: ± 95 % em cada um dos temas; Precisão posicional nominal: 4,51 m. Conversão para o sistema de georeferência PT-TM06/ETRS89, nos termos do n.º 3 do art.º 8.º do Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro.

ESCALA: 1:10 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

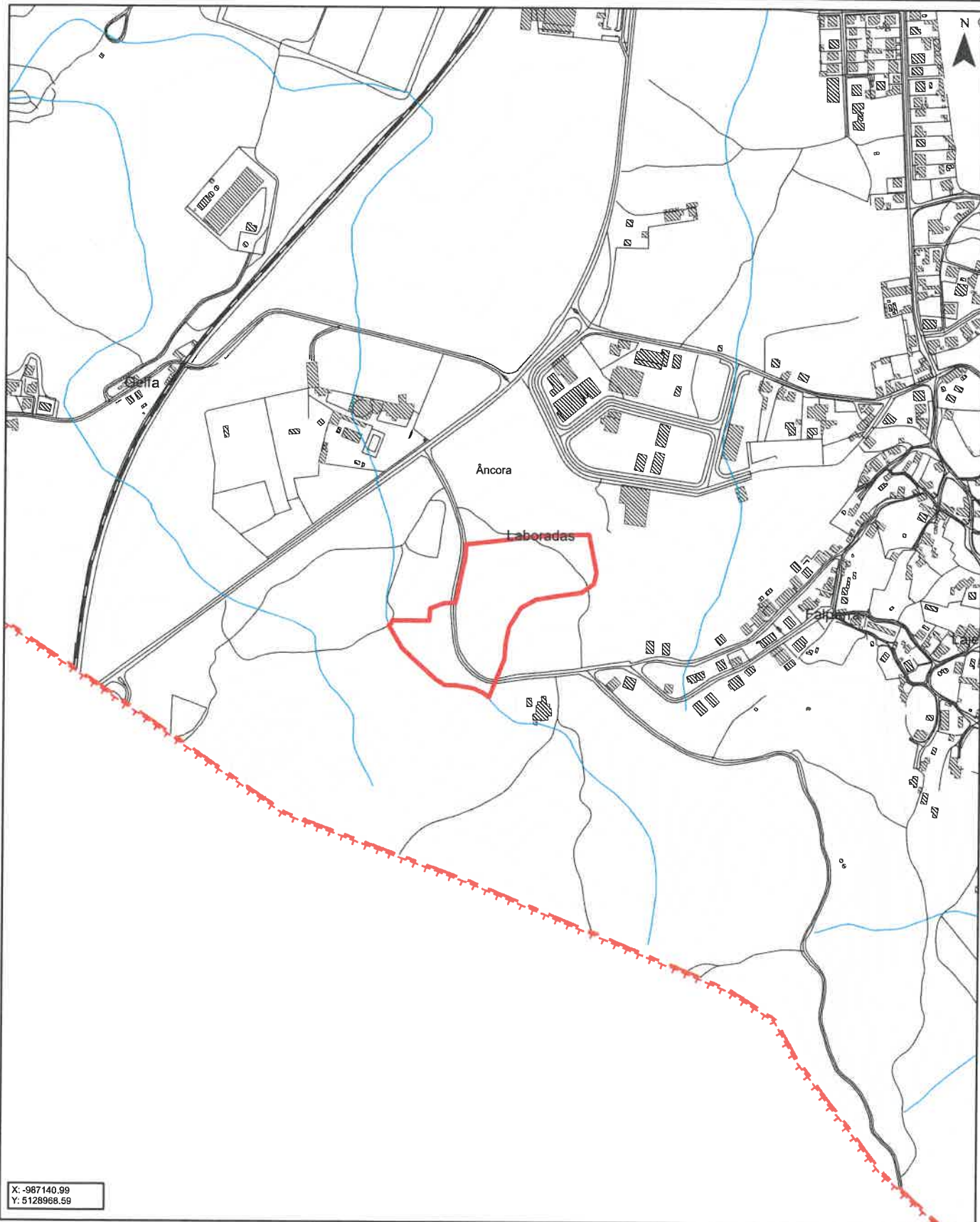
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Condicionantes -
Anexo II - Áreas Florestais Percorridas por Incêndios



X: -987140.99
Y: 5128968.59

LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 7/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Propriedades, Lda
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000

PROJEÇÃO: PT-TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Condicionantes -








Anexo II - Áreas Florestais Percorridas por Incêndios

LEGENDA

ÁREAS PERCORRIDAS POR INCÊNDIOS

-  2006
-  2007
-  2008
-  2009
-  2010
-  2011
-  2012
-  2013
-  2014
-  2015

INFORMAÇÃO DA CARTA BASE

-  Limite de concelho (CAOP 2016)
-  Limite de freguesia (CAOP 2016)
-  Edificado
-  Rede rodoviária
-  Rede ferroviária
-  Rede hidrográfica
-  Altimetria

Cartografia de Referência

Entidade proprietária: Com. Intern. Vale do Minho; Entidade produtora: Consórcio Geométral & Cartoruno; Data de edição: abril de 2007; Série cartográfica oficial: SCN10K; Data de homologação: 30-03-2007; Número de homologação: Processo n.º 44; Entidade responsável pela homologação: IGP; Sistema de referência: Hayford Gauss; Datum planimétrico: Datum 73; Datum altimétrico: Altimétrico Nacional - Cascais; Projeção cartográfica: Gauss-Krüger; Exatidão posicional: 1,5 m; Exatidão temática: $\geq 95\%$ em cada um dos temas; Precisão posicional nominal: 4,51 m. Conversão para o sistema de georreferência PT-TMD9/ETRS89, nos termos do n.º 3 do art.º 6.º do Regulamento n.º 1422016, de 9 de fevereiro.

ESCALA: 1:10 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta de Condicionantes -
Anexo III - Perigosidade de Incêndio



X: -987140.99
Y: 5128968.59

LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 8/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda De Propriedades, Lda
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000

PROJEÇÃO: PTNUTM
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal








- Extrato da Planta de Condicionantes - Anexo III - Perigosidade de Incêndio

LEGENDA

CLASSES DE PERIGOSIDADE

-  Muito Baixa
-  Baixa
-  Moderada
-  Alta
-  Muito Alta

INFORMAÇÃO DA CARTA BASE

-  Limite de concelho (CAOP 2016)
-  Limite de freguesia (CAOP 2016)
-  Edificado
-  Rede rodoviária
-  Rede ferroviária
-  Rede hidrográfica
-  Altimetria

Cartografia de Referência

Entidade proprietária: Com. Interm. Vale do Minho; Entidade produtora: Consórcio Geométral & Cartoruno; Data de edição: abril de 2007; Série cartográfica oficial: SCN10K; Data de homologação: 30-03-2007; Número de homologação: Processo n.º 44; Entidade responsável pela homologação: IGP; Sistema de referência: Hayford Gauss; Datum planimétrico: Datum 73; Datum altimétrico: Altimétrico Nacional - Cascais; Projeção cartográfica: Gauss-Krüger; Exatidão posicional: 1,5 m; Exatidão temática: ± 95 % em cada um dos temas; Precisão posicional nominal: 4,51 m. Conversão para o sistema de georreferência PT-TM06/ETRS89, nos termos do n.º 3 do art.º 6.º do Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro.

ESCALA: 1:10 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

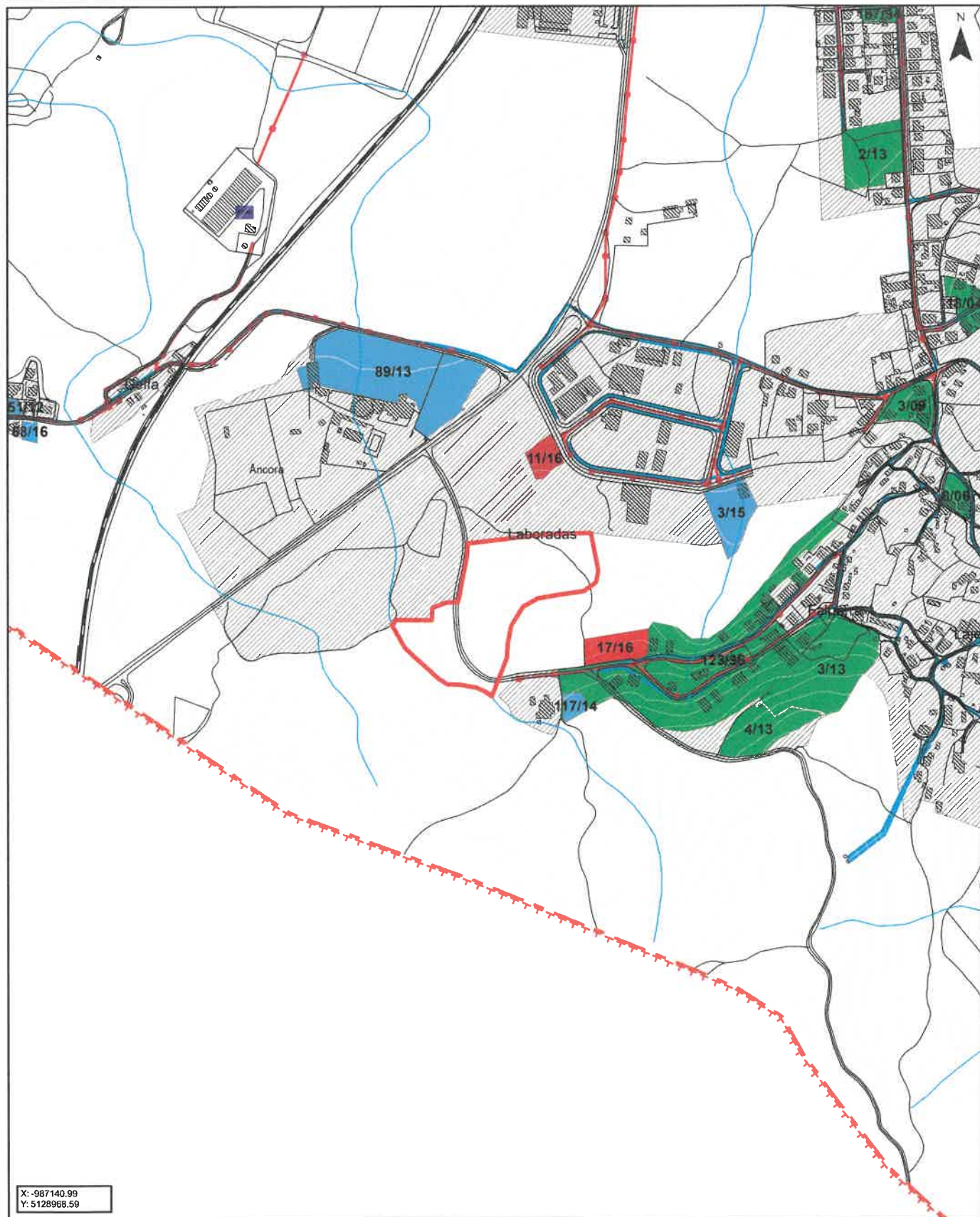
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato da Planta da Situação Existente -



X: -987140.99
Y: 5128968.50

LOCALIDADE: Laboradas	DATA: 12-09-2025	ESCALA: 1:10 000
FREGUESIA: Âncora	REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Propriedades	PROPRIEDADES: Laboradas
PÁGINA: 9/13	NIF: 403570540	ETRS 1989 Portugal TM06 Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)




MUNICÍPIO DE CAMINHA





Plano Director Municipal

- Planta da Situação Existente -




LEGENDA

 Solo Urbano (total ou parcialmente infraestruturado)







INFRAESTRUTURAS

-  Rede de Saneamento
-  Rede de Abastecimento de Água
-  Estação de Tratamento
-  Captação de Água

COMPROMISSOS

-  Licenciamento / Comunicação Prévia Admitida de obras de edificação
-  Licenciamento / Comunicação Prévia Admitida de operações de loteamento
-  Pedido de Informação Prévia

INFORMAÇÃO DA CARTA BASE

-  Limite de concelho (CAOP 2016)
-  Limite de freguesia (CAOP 2016)
-  Edificado
-  Rede rodoviária
-  Rede ferroviária
-  Rede hidrográfica
- Altimetria

Cartografia de Referência

Entidade proprietária: Com. Interm. Vale do Minho; Entidade produtora: Consórcio Geometral & Cartoruno; Data de edição: abril de 2007; Série cartográfica oficial: SCN10K; Data de homologação: 30-03-2007; Número de homologação: Processo n.º 44; Entidade responsável pela homologação: IG; Sistema de referência: Hayford Gauss; Datum altimétrico: Datum 73; Datum elipsóidico: Altimétrico Nacional - Cascais; Projeção cartográfica: Gauss-Krüger; Exatidão posicional: 1,5 m; Exatidão temática: $\geq 95\%$ em cada um dos temas; Precisão posicional nominal: 4,51 m. Conversão para o sistema de georreferência PT-TM06/ETRS89, nos termos do n.º 3 do art.º 6.º do Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro.

ESCALA: 1:10 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

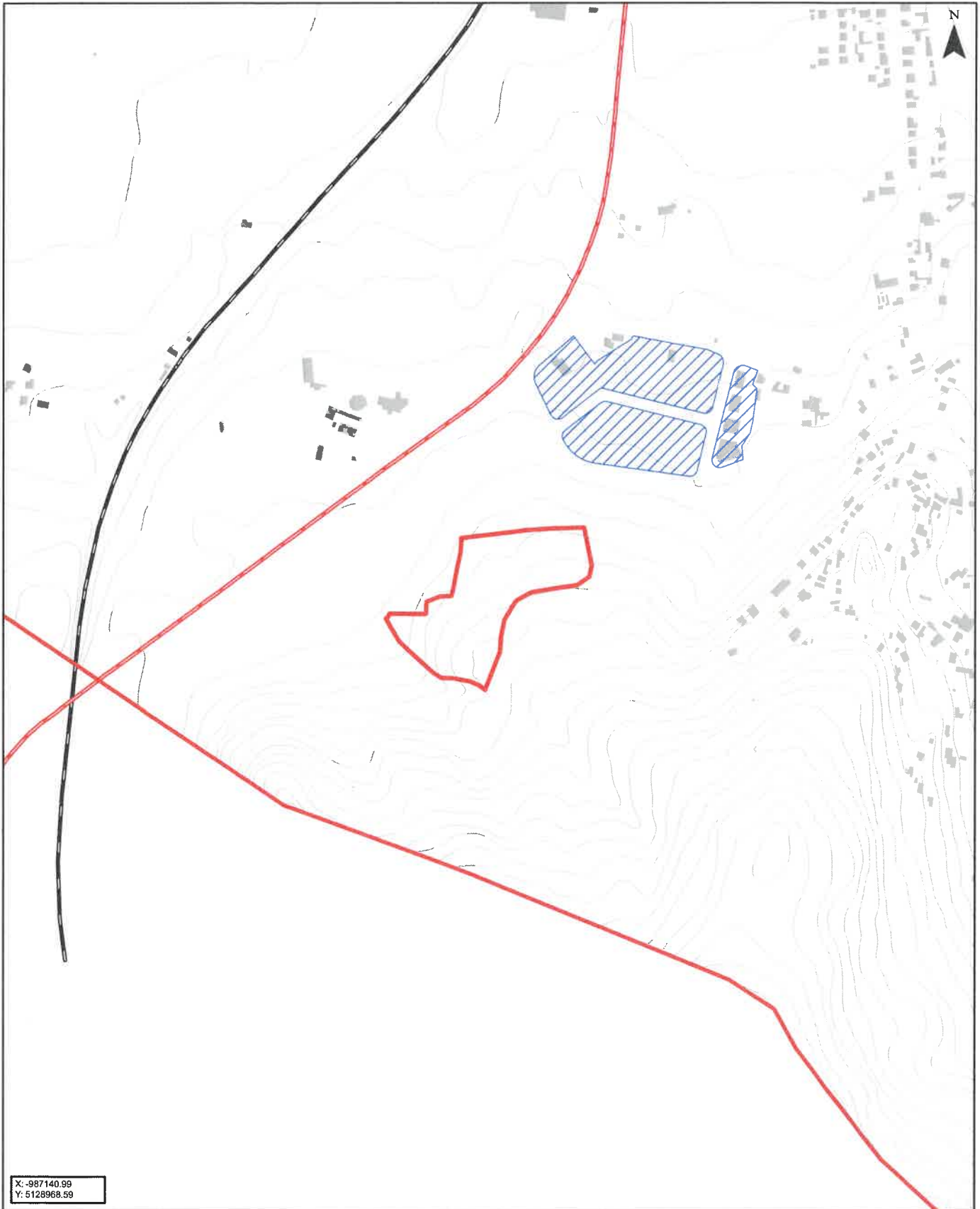
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Mapa do Ruído -
Identificação das Fontes de Ruído e Ponto de Validação



X: -987140.99
Y: 5128968.59

LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 10/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Propriedades, Lda
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000
PROJEÇÃO: PT-TM6
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Mapa do Ruído -

Identificação das Fontes de Ruído e Ponto de Validação

LEGENDA

Fontes de Ruído

-  Rede rodoviária
-  Rede ferroviária
-  Indústrias




Ponto de Validação

-  Ponto de Validação

Muros/Barreiras

-  Muros/Barreiras

Elementos da Cartografia de Referência

-  Limite de concelho (CAOP 2016)
-  Edifícios
-  Curvas de nível

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA:

Entidade proprietária: Com. Interm. Vale do Minho; Entidade produtora: Consórcio Geometral & Cartorumo; Data de edição: abril de 2007; Série cartográfica oficial: SCN10k; Data de homologação: 30-03-2007; Número de homologação: Processo n.º 44; Entidade responsável pela homologação: IGP; Sistema de referência: Hayford Gauss; Datum planimétrico: Datum 73; Datum altimétrico: Altimétrico Nacional - Cascais; Projeção cartográfica: Gauss-Krüger; Exatidão posicional: 1,5 m; Exatidão temática: $\geq 95\%$ em cada um dos temas. Precisão posicional nominal: 15,44 m. Conversão para o sistema de georreferência PT-TM06/ETRS89, nos termos do n.º 3 do art.º 6.º do Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro.

Dados de tráfego da A28 e da Ligação a Vila Praia de Âncora reportam ao ano de 2011.
Dados de tráfego das restantes Rodovias reportam ao ano de 2004.
Dados de tráfego Ferroviário reportam ao ano de 2008.
Dados de potência sonora das Indústrias reportam ao ano de 2004.

ELABORADO POR:



CLIENTE:

Câmara Municipal de Caminha

MÉTODO DE CÁLCULO:

NMPB-1996
NP 4361-2 (2001) (ISO 9613)
Scall 03

ESCALA ELABORAÇÃO:

1:25 000

ALTURA DO CÁLCULO:

4 metros

DATA ELABORAÇÃO:

Dezembro 2011

REFERÊNCIA:

08_122_MRPM01

ESCALA IMPRESSÃO: 1:100 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

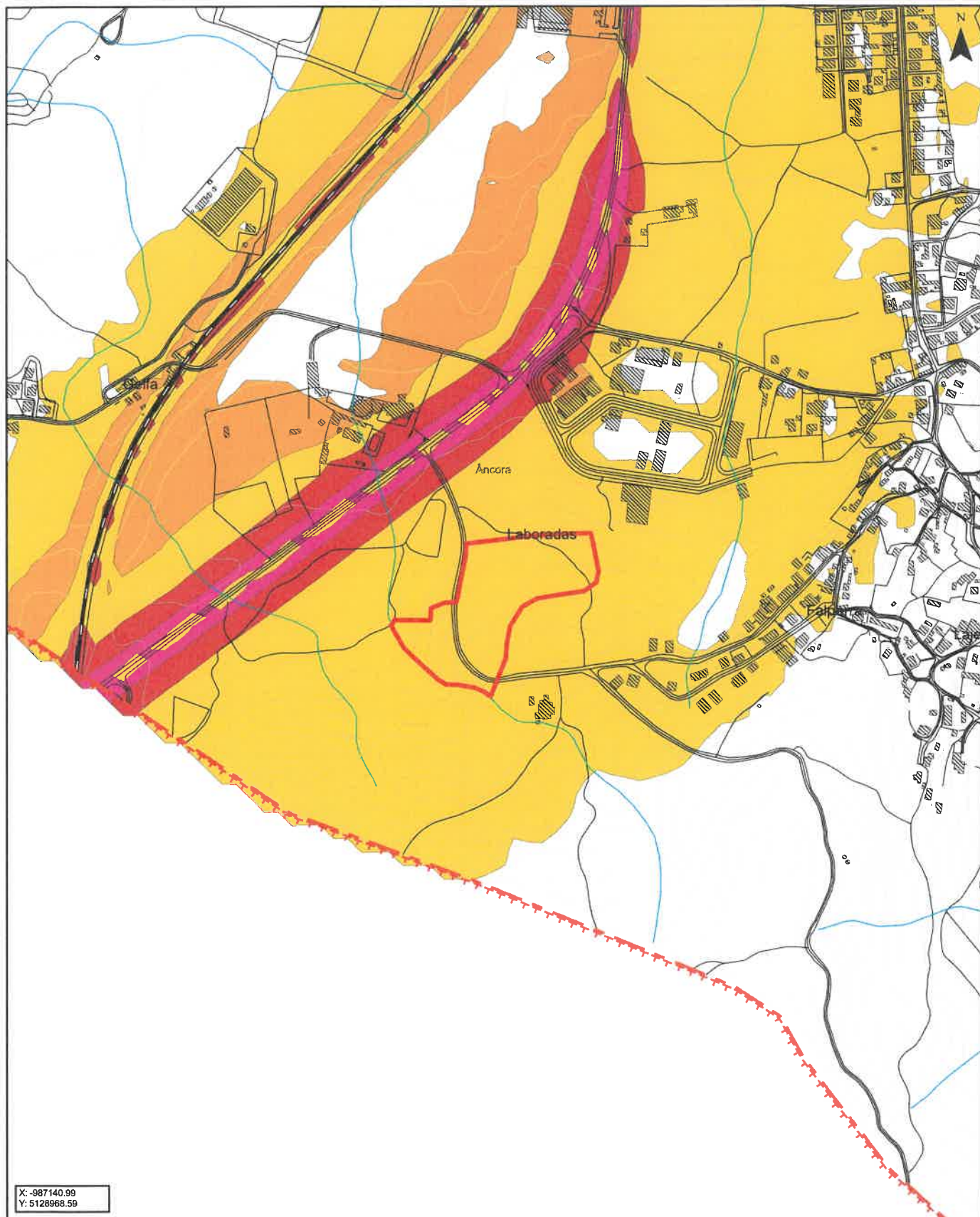
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato do Mapa do Ruído -
Carta 2.1 | Indicador Lden



X: -987140.99
Y: 5128968.59

LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 11/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Propriedades
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000

PROPRIEDADES: Laboradas
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato do Mapa do Ruido -
Carta 2.1 | Indicador Lden








LEGENDA

Lden

	> 50.0 dB[A]
	> 55.0 dB[A]
	> 60.0 dB[A]
	> 65.0 dB[A]
	> 70.0 dB[A]

ESCALA DE CORES (APA, 2007) - Lden:

INFORMAÇÃO DA CARTA BASE

	Limite de concelho (CAOP 2016)
	Limite de freguesia (CAOP 2016)
	Edificado
	Rede rodoviária
	Rede ferroviária
	Rede hidrográfica
	Allimetria

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA:

Entidade proprietária: Com. Interm. Vale do Minho; Entidade produtora: Consórcio Geometral & Cartorumo; Data de edição: abril de 2007; Série cartográfica oficial: SCN10k; Data de homologação: 30-03-2007; Número de homologação: Processo n.º 44; Entidade responsável pela homologação: IGP; Sistema de referência: Hayford Gauss; Datum planimétrico: Datum 73; Datum altimétrico: Altimétrico Nacional - Cascais; Projeção cartográfica: Gauss-Krüger; Exatidão posicional: 1,5 m; Exatidão temática: $\geq 95\%$ em cada um dos temas. Precisão posicional nominal: 15,44 m. Conversão para o sistema de georeferência PT-TM06/ETRS89, nos termos do n.º 3 do art.º 6.º do Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro.

Dados de tráfego da A28 e da Ligação a Vila Praia de Âncora reportam ao ano de 2011.
Dados de tráfego das restantes Rodovias reportam ao ano de 2004.
Dados de tráfego Ferroviário reportam ao ano de 2008.
Dados de potência sonora das Indústrias reportam ao ano de 2004.

ELABORADO POR:



CLIENTE:

Câmara Municipal de Caminha

MÉTODO DE CÁLCULO:

NMPB-1996
NP 4361-2 (2001) (ISO 9613)
Scall 03

ESCALA ELABORAÇÃO:

1:25 000

ALTURA DO CÁLCULO:

4 metros

DATA ELABORAÇÃO:

Dezembro 2011

REFERÊNCIA:

08_122_MRPM01

ESCALA IMPRESSÃO: 1:100 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

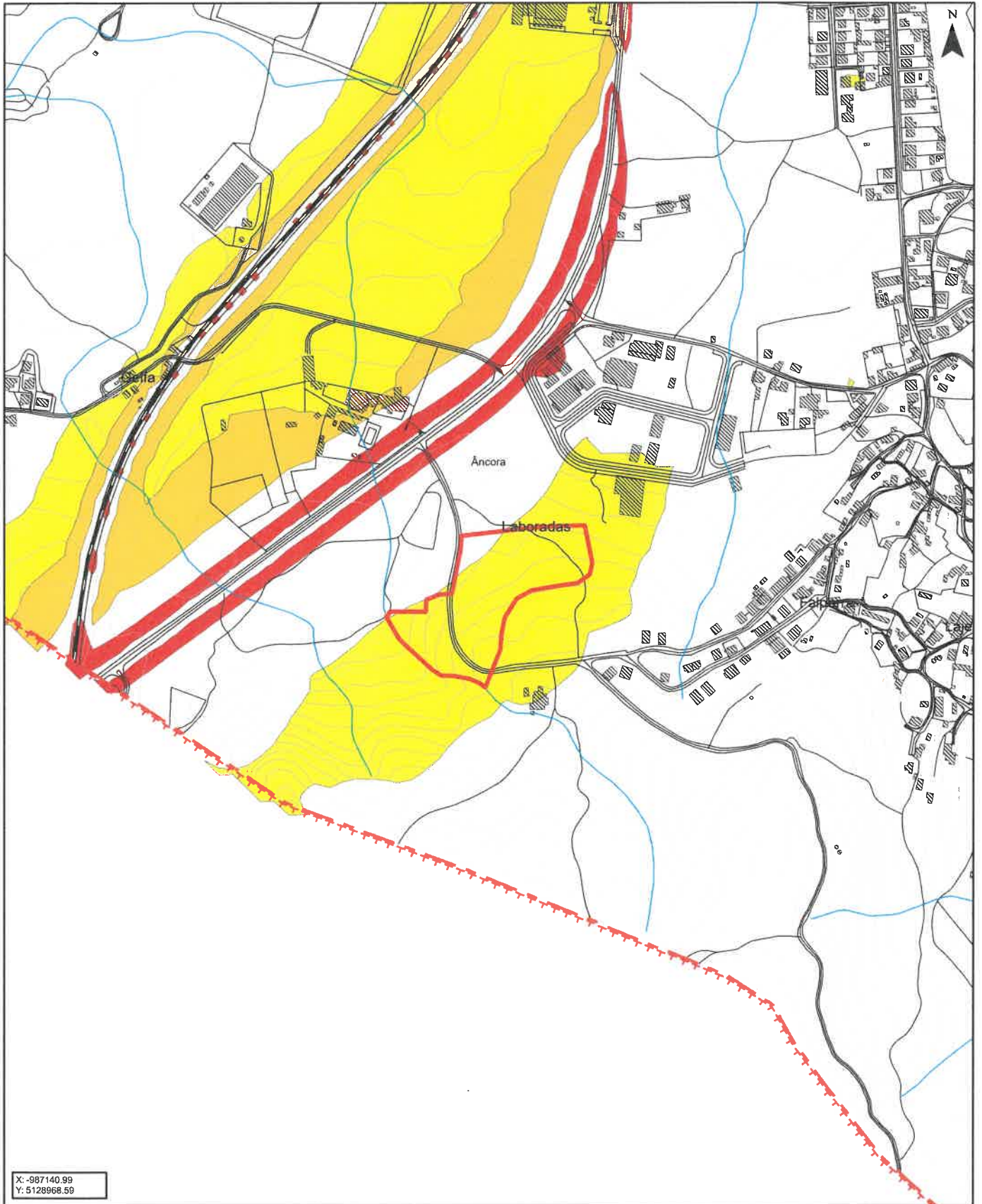
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato do Mapa do Ruído -
Carta 2.2 | Indicador Ln



X: -987140.99
Y: 5128968.59

LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 12/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Propriedades, Lda
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000
PROJEÇÃO: PT-TM66
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Extrato do Mapa do Ruído -
Carta 2.2 | Indicador Ln








LEGENDA

Ln

	> 40.0 dB[A]
	> 45.0 dB[A]
	> 50.0 dB[A]
	> 55.0 dB[A]
	> 60.0 dB[A]

ESCALA DE CORES (APA, 2007) - Lden:

INFORMAÇÃO DA CARTA BASE

	Limite de concelho (CAOP 2016)
	Limite de freguesia (CAOP 2016)
	Edificado
	Rede rodoviária
	Rede ferroviária
	Rede hidrográfica
	Altimetria

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA:

Entidade proprietária: Com. Interm. Vale do Minho; Entidade produtora: Consórcio Geometral & Cartorumo; Data de edição: abril de 2007; Série cartográfica oficial: SCN10k; Data de homologação: 30-03-2007; Número de homologação: Processo n.º 44; Entidade responsável pela homologação: IGP; Sistema de referência: Hayford Gauss; Datum planimétrico: Datum 73; Datum altimétrico: Altimétrico Nacional - Cascais; Projeção cartográfica: Gauss-Krüger; Exatidão posicional: 1,5 m; Exatidão temática: $\geq 95\%$ em cada um dos temas. Precisão posicional nominal: 15,44 m. Conversão para o sistema de georreferência PT-TM06/ETRS89, nos termos do n.º 3 do art.º 6.º do Regulamento n.º 142/2016, de 9 de fevereiro.

Dados de tráfego da A28 e da Ligação a Vila Praia de Âncora reportam ao ano de 2011.
Dados de tráfego das restantes Rodovias reportam ao ano de 2004.
Dados de tráfego Ferroviário reportam ao ano de 2008.
Dados de potência sonora das Indústrias reportam ao ano de 2004.

ELABORADO POR:



CLIENTE:

Câmara Municipal de Caminha

MÉTODO DE CÁLCULO:

NMPB-1996
NP 4361-2 (2001) (ISO 9613)
Scall 03

ESCALA ELABORAÇÃO:

1:25 000

ALTURA DO CÁLCULO:

4 metros

DATA ELABORAÇÃO:

Dezembro 2011

REFERÊNCIA:

08_122_MRPM01

ESCALA IMPRESSÃO: 1:100 000

SISTEMA DE COORDENADAS:

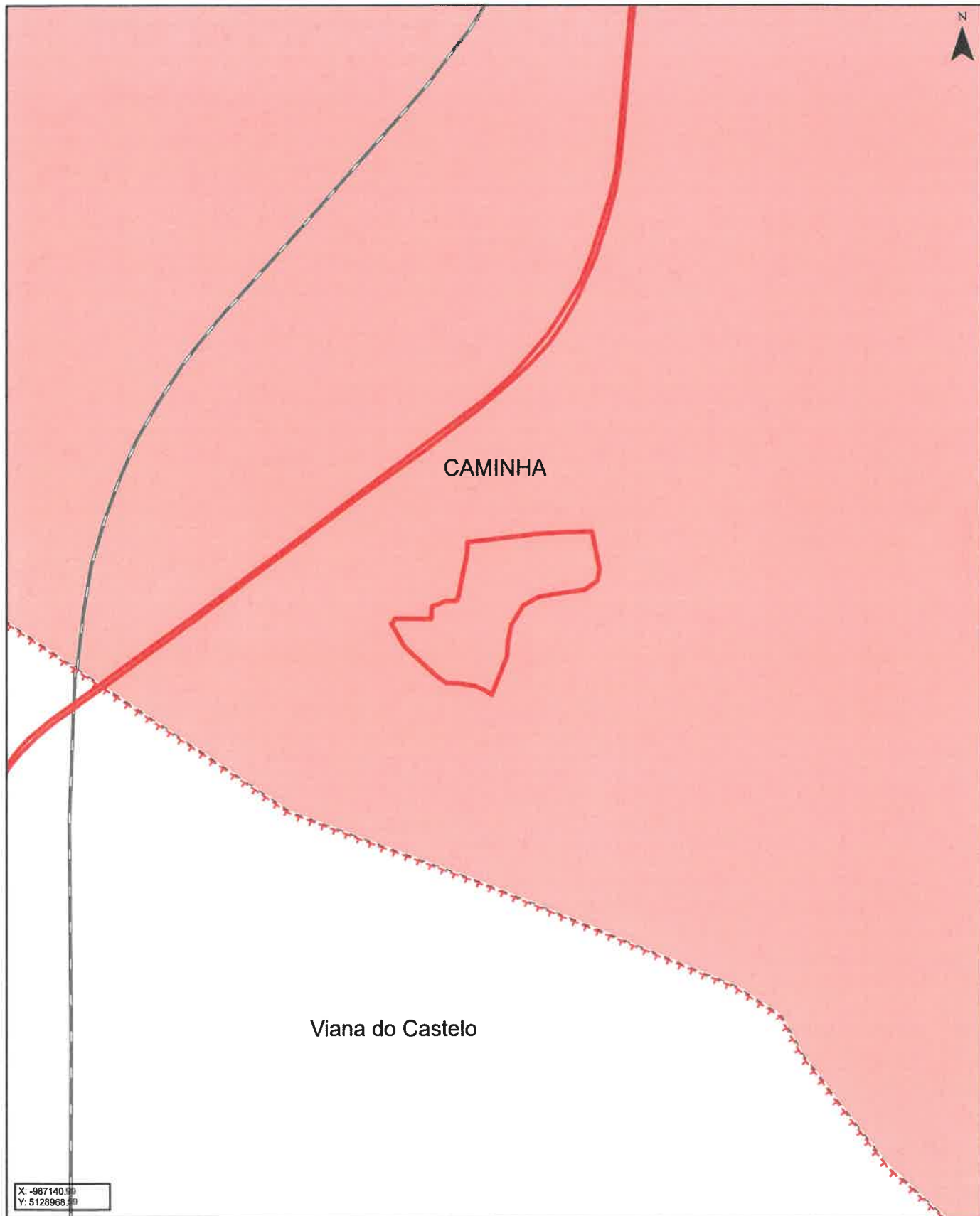
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)



MUNICÍPIO DE CAMINHA

Plano Director Municipal

- Planta de Enquadramento Regional-



LOCALIDADE: Laboradas
FREGUESIA: Âncora
PÁGINA: 13/13

DATA: 12-09-2025
REQUERENTE: Labuada Sul-Compra e Venda de Propriedades, Lda
NIF: 403570540

ESCALA: 1:10 000

PROJEÇÃO: EDADAS:
ETRS 1989 Portugal TM06
Referencial altimétrico: Datum Cascais (1938)

Labuada Sul - Compra e Venda de Propriedades, Lda.

Lugar da Gelfa, Labuada

4910 - 019 Ancora

Camara Municipal de Caminha

Largo Calouste Gulbenkian

4910 -0113 Caminha

2025 08 11

Registada

Exm^o. Senhor Presidente

Dr. Rui Lages

Na sequência dos vários contatos que têm sido estabelecidos, vimos por este meio capear o envio de **Proposta Urbanística** para o Lugar da Gelfa, freguesia de Ancora, a plasmar em **Contrato de Urbanização, tendo em vista a execução de Habitação a Custos Controlados e Habitação de Venda Livre, nos termos da Lei dos Solos na sua atual redação.**

Ficamos a aguardar em prazo útil o que entender por bem comunicar.

Com os melhores cumprimentos,

A handwritten signature in blue ink, reading 'António Esteves'.

António Esteves - gerente

Labuada Sul - Compra e Venda de Propriedades, Lda.

Local da obra: Bouça - Laboradas – Âncora, Caminha

Tipo de obra: Intervenção Urbanística (Habitação a Custos Controlados)

**Exmo. Senhor Presidente
da Câmara Municipal de Caminha**

Memória descritiva e justificativa

Numa tentativa da justa ponderação de interesses públicos e privados, vem a exponente pelo presente convidar essa Câmara a dar o seu aval à pretensão urbanística infra fundamentada, consubstanciada na execução de uma operação Urbanística, de que resultará na construção de dezenas de fogos a custos controlados e outros de venda livre nos termos da Lei dos Solos vigente, com as alterações do Dec. Lei 117/2024 que se acompanhará, dando assim continuidade a uma intenção anterior de urbanizar esta zona da freguesia, que corresponde a um hiato entre os loteamentos e respetivas ocupações da zona a nascente e a zona da Estrada Nacional 13, a que acrescerá todo o terreno sobrance, cuja cedência será condicionada á sua utilização na ampliação da zona Industrial confinante,

Em termos urbanísticos, parece-nos insofismável que fazer esta colmatação se justifica, não só por estarmos na presença de um parcela substancial de território com infraestruturas adjacentes, onde a sua ocupação com construção corresponde à rentabilização dos recursos públicos, permite consolidar a malha urbana e ainda possibilita o aumento da resposta de habitação de que o concelho e até o país tanto carecem, pois a resposta que agora se propõe assenta na disponibilização de habitações, concretamente de apartamentos.

Repega-se assim um processo antigo, concretamente com o número 18/08, que na altura se definia por uma ocupação habitacional de baixa densidade e que agora se mantêm, embora com manchas de ocupação e tipologias de fogo ligeiramente diferentes, no entanto, mantendo a filosofia compositiva e urbanística.

A proposta que ora se apresenta terá necessariamente de ter em conta a IP 7/14, atento todo o trabalho que a mesma encerra, os Pareceres das entidades externas ali existentes, por meio de um Contrato de Urbanização a celebrar entre a CMC e a Exponente Labuada Sul.

OS REGULAMENTOS URBANÍSTICOS

O terreno alvo desta intervenção, está referenciado no Plano Diretor Municipal, uma parte, como “Solo urbano - Total ou parcialmente infraestruturado” nomeadamente “Espaços de atividades económicas” e a outra parte, como “Espaços florestais de produção”.

No que à perigosidade de incêndio diz respeito, o terreno está classificado como “Baixa ou muito baixa perigosidade”.

Este tipo de definições urbanísticas que impendem sobre o terreno, na nossa perspetiva, não impossibilitam a ocupação que agora se apresenta, não só porque estamos a falar de uso habitacional, como de construções pontualizadas no território, ou seja, com fluidez de ocupação e baixa densidade, como mantêm a estrutura viária existente, uma vez que assenta e se desenvolve em torno do eixo viário existente, constituído pela Rua do Sobrado.

Mesmo a componente florestal, a que está associada a perigosidade de incêndio, não impossibilita a construção, porquanto a distância regulamentar definida é de dez metros. A proposta também respeita a topografia, os caminhos e acessos rurais existentes, mantendo a acessibilidade a todas as propriedades confrontantes, bem como as linhas de água que possam existir no terreno.

Como já se referiu na parte inicial deste texto, a vertente habitacional é extremamente importante, e pretende-se seja valorizada nesta intervenção, pelo que, aproveitando a LEI DOS SOLOS, vai-se destinar uma parte substancial do terreno à construção de habitação a custos controlados, concretamente cerca de 70% e o remanescente, a habitação corrente, ou seja, a custos de mercado.

A PROPOSTA

Trata-se de um terreno com perto de 50.000 m² que é constituído por três artigos, que estão mencionados na planta de trabalho (ver áreas no quadro sinóptico que consta da planta).

Em tempo oportuno, serão feitas as necessárias retificações às especificações das certidões da conservatória do registo predial, quer em termos de confrontações quer de áreas, porque já se verificou que não coincidem com o levantamento topográfico.

A solução apresentada organiza-se em torno do arruamento existente - Rua do Sobrado, que corta todo o terreno, interligando os loteamentos de nascente e a Estrada Nacional 13 e mantendo esta rua o seu carácter público (que tendo inicialmente sido privada, por pertencer à parcela, se foi assumindo como pública, em função do uso que as pessoas foram fazendo dela).

Este arruamento, possui um traçado que respeita o atual posicionamento do cruzeiro, implantado na proximidade da estrada nacional, e que, como elemento patrimonial a preservar, será revalorizado, através do tratamento do seu espaço envolvente, por forma, a beneficiar o seu enquadramento.

De acordo com os dois modelos de habitação, acima definidos - habitação a custos controlados e habitação a custos correntes, delimitou-se uma zona para ocupação pelo primeiro destes, e uma outra, para o segundo - ver planta de trabalho.

Globalmente e em termos de implantação, esta intervenção urbanística é constituída por blocos habitacionais, agrupados em duas ou três unidades, sendo que, no caso da habitação a custos controlados, possuem dois pisos superiores (rés do chão e primeiro andar) e um inferior (cave) e no caso da habitação a custos correntes, possuem três pisos superiores (rés do chão, primeiro andar e segundo recuado) e um inferior (cave), em que estes edifícios se distribuem pelo terreno de uma forma pontualizada, de maneira a manter as características de fluidez da zona, onde a vegetação predomina sobre a construção.

Para conseguir este desiderato, os lotes não possuem muros de vedação, sendo a sua área de acesso livre, embora de usufruto privado, ou seja, as zonas verdes envolventes às construções poderão ser percorridas por todos os utilizadores destes espaços, sejam moradores, sejam habitantes da zona.

Não estão previstas vedações dos lotes, mas podem existir sebes ou apenas pequenas marcações pontuais para delimitar a propriedade, no entanto e apesar da inexistência de limites físicos dos lotes, os mesmos estão perfeitamente definidos, como se pode verificar pela planta cadastral que se anexa.

As construções serão envolvidas por arborização e outras espécies arbustivas que transmitirão a expressão de terreno natural do qual brotam as construções...

No espaço exterior envolvente aos edifícios propostos, o piso será marcado pontualmente por percursos pavimentados, seja de acesso às garagens que se posicionam na cave, seja de acesso às habitações, percursos estes, que serão privativos dos blocos habitacionais e, como tal, o encargo da sua manutenção será dos próprios moradores.

Também se reforça a ideia de que serão respeitados todos os direitos dos proprietários confinantes, nomeadamente no que diz respeito a entradas existentes ou a caminhos de servidão que serão garantidos, mesmo que haja necessidade pontual de ajustar algum percurso.

As zonas verdes que compõem os vários lotes são arborizadas e relvadas, sendo a sua manutenção também da responsabilidade dos proprietários dos respetivos lotes.

Propõe-se assim, como já foi referido, uma tipologia de ocupação baseada em blocos com três fogos por piso, com tipologias T0, T1 e T2, sendo que no caso da zona de habitação corrente, se preveem dois fogos de tipologia T3 duplex, para além dos restantes mencionados para o piso térreo.

Sintetizando, teremos cinco conjuntos destinados a habitação de custos controlados, cada um com dois, três blocos ou quatro blocos (com doze, dezoito habitações ou vinte e quatro habitações), sendo no total 102 fogos (dezassete de tipologia T0, dezassete de tipologia T1, trinta e quatro de tipologia T2 e trinta e quatro de tipologia T3), enquanto na zona destinada a habitação corrente, serão implantados três conjuntos (dois com dois blocos e um com três blocos - com doze habitações e com dezoito habitações respetivamente), sendo no total 42 fogos (sendo sete de tipologia T0, sete de tipologia T1, catorze de tipologia T2 e catorze de tipologia T3 duplex).

As caves de todos os edifícios serão destinadas a estacionamento automóvel, podendo admitir-se a construção de pequenas zonas de arrumos.

No que concerne às normas relativas à acessibilidade a pessoas com mobilidade condicionada, apenas se garante, na fase de pedido de informação prévia em que se encontra este processo, de que as mesmas serão cumpridas, sendo apresentados os respetivos pormenores em fase de licenciamento do projecto de loteamento, ou seja, garante-se que é possível aceder aos diferentes edifícios desde a via pública.

A proposta, também define o espaço destinado a zonas verdes/equipamentos, que está concentrado na zona poente do terreno, o que permite uma maior dimensão para organizar vários núcleos de lazer (equipamentos infantis, uma tabela para a prática de basquetebol, bancos de jardim, etc. cumprindo todos estes equipamentos os regulamentos em vigor, nomeadamente em termos de segurança).

A zona verde está distribuída por todo o terreno da intervenção, pois como já foi referido acima, não há muros de vedação dos diversos lotes e como tal, pode o espaço verde ser usufruído por todos os intervenientes do espaço público.

Quanto às áreas destinadas a zonas verdes e equipamentos, elas estão definidas nas peças desenhadas, embora o seu valor definitivo venha a ser ajustado rigorosamente em sede de licenciamento do projecto.

Será cedido ao município, toda área remanescente, de cerca de 20.000 m2 sob condição resolutiva de ser utilizada na ampliação da Zona Industrial confinante.

Em relação aos lugares de estacionamento a prever de acordo com os regulamentos em vigor, quer sejam privados ou públicos, propõe-se que os primeiros sejam implantados dentro dos edifícios, concretamente no piso da cave e os públicos fiquem ao longo do arruamento, podendo admitir-se a criação de bolsas pontuais para aumentar o seu número.

Em sede de projeto de licenciamento do loteamento, nomeadamente aquando da apresentação dos projetos de especialidades, serão também definidos os locais para instalação de ecopontos e contentores de lixo, bem como de outras infraestruturas.

Relativamente aos materiais de revestimento dos espaços exteriores públicos, não estando neste momento discriminados, por estarmos em fase de pedido de informação prévia, pode-se, no entanto, afirmar que serão respeitadas as indicações camarárias quanto ao tipo dos mesmos, a aplicar em pavimentos de passeios, de vias e de estacionamentos, bem como de guias e outros.

AS INFRAESTRUTURAS

No que diz respeito às redes de infraestruturas a implementar nesta intervenção urbanística, importa referir que serão sempre respeitados os regulamentos em vigor.

Assim, quanto às redes hidráulicas, concretamente o abastecimento de água, de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais serão desenhados e construídos de acordo com o regulamento municipal.

Em relação aos equipamentos de recolha de resíduos sólidos urbanos (seletiva ou indiferenciada) também serão respeitadas as normas e modelos definidos pelo município.

Todos os restantes pormenores construtivos respeitarão os regulamentos em vigor, bem como a legislação aplicável.

Do Enquadramento Legal da Pretensão Urbanística

A RECLASSIFICAÇÃO DOS SOLOS COM O DL 117/2024

A reclassificação a que se referem os artigos 72.º a 72.º-B do RJIGT parece-nos poder apenas ser mobilizada relativamente a solos já classificados ao abrigo do RJIGT de 2015, o que acontece neste caso, pois através do Aviso n.º 1712/2017, publicado no DR 2.ª Série, n.º 32, de 14 de fevereiro de 2017, foi publicitada a Primeira Revisão do Plano Diretor Municipal de Caminha, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 158/95 de 21 de setembro de 1995, no seguimento da deliberação da Assembleia Municipal de Caminha de 6 de janeiro de 2017.

Com o DL n.º 117/2024, ficamos com uma considerável multiplicidade de procedimentos de reclassificação.

A “regra” é a reclassificação decorrer no âmbito de um procedimento de planeamento: seja por via de um plano de pormenor com efeitos registais – artigo 72.º, n.º 5 alínea a); seja através da dinâmica dos planos, por via da elaboração, revisão ou alteração dos planos territoriais - casos previstos no artigo 72.º, n.ºs 6 a 8 – alínea b) do n.º 5; seja, ainda, por via do procedimento de alteração simplificado previsto no artigo 123.º, aplicável à situação prevista no artigo 72.º b) – ver alínea d) do n.º 5.

Fora do âmbito de planeamento, pode ainda ocorrer reclassificação nos termos do artigo 72.º-A, previsto exclusivamente para a reclassificação de solo rústico em urbano na A categoria de espaço de atividades económicas, em que a reclassificação é feita por mera deliberação da assembleia municipal por iniciativa da câmara (cumprindo o procedimento respetivo, que inclui conferência procedimental.

Sendo a finalidade da reclassificação passar para solo urbano em geral, designadamente para a finalidade habitacional ou conexas com finalidade habitacional e usos complementares, o procedimento de reclassificação adequado é (como ensinam FERNANDA PAULA OLIVEIRA e DULCE LOPES):

• A alteração simplificada do artigo 123.º cumprindo os critérios dos n.ºs 1 e 2 do artigo 72.º, se estiverem presentes as exigências do n.º 1 do artigo 72.º-B.

O n.º 1 do artigo 72.º-B estabelece o seguinte:

1 - Os municípios podem determinar a reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, sempre que a finalidade seja habitacional e usos complementares e desde que, cumulativamente:

- a) Seja assegurada a contiguidade com o solo urbano, enquanto consolidação e coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente;
- b) Pelo menos 700/1000 da área total de construção acima do solo se destine a habitação pública, a arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou a habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro;
- c) Seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução;
- d) Existam ou sejam garantidas as infraestruturas gerais e locais;
- e) Seja compatível com a estratégia local de habitação, carta municipal de habitação ou bolsa de habitação, quando exista.

Ora, foi exatamente este artigo 72.º-B que mais alterações sofreu em 2024 e em 2025 (Lei n.º 53-A/2025), onde se encontram concentradas as alterações para fins habitacionais.

Como vimos da transcrição acima, no n.º 1 prevê-se a possibilidade da reclassificação para solo urbano mediante alteração simplificada do plano diretor municipal, com finalidade habitacional ou conexas à habitacional.

Note-se que o artigo não exige que os solos a reclassificar estejam na contiguidade do solo urbano, embora exija que a mesma tenha se assegurar a consolidação e a coerência da urbanização a desenvolver com a área urbana existente – n.º 2 do artigo 72.º.

Exige igualmente que seja delimitada e desenvolvida uma unidade de execução e existam ou sejam definidas infraestruturas gerais e locais, assim como equipamentos de utilização coletiva necessários e os espaços verdes adequados para cobrir as necessidades decorrentes dos novos usos.

Importante, é que esta reclassificação seja compatível com a Estratégia Local de Habitação, Carta Local de Habitação ou bolsa de habitação – diríamos que a fundamentação da reclassificação há-de ir beber desta fonte (basta que preveja mais habitação, seja pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível) ...

Os n.ºs 2 e 3 deste artigo identificam (pela negativa) áreas sujeitas a regimes especiais que ficam excluídos deste procedimento de reclassificação, embora, afinal, em algumas delas tal seja

possível:

- a) Áreas integradas no Sistema Nacional de Áreas Classificadas, nos termos do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 142/2008, de 24 de julho, na sua redação atual, excluindo as áreas não abrangidas por regime de proteção;
- b) Zonas de perigosidade de estabelecimentos abrangidos pelo regime de prevenção de acidentes graves, bem como as que sejam identificadas, sendo objeto de decisão pela respetiva câmara municipal, ainda que não incorporadas no plano diretor municipal;
- c) Áreas abrangidas por programas especiais da orla costeira, albufeiras de águas públicas e estuários;
- d) Áreas de risco potencial significativo de inundações previstas nos Planos de Gestão dos Riscos de Inundações;
- e) Aproveitamentos hidroagrícolas.
- f) Áreas classificadas nos termos do Regime Jurídico da Reserva Ecológica Nacional, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 166/2008, de 22 de agosto, como faixa marítima de proteção costeira, praias, barreiras detriticas, tómbolos, sapais, ilhéus e rochedos emersos no mar, dunas costeiras e dunas fósseis, arribas e respetivas faixas de proteção, faixa terrestre de proteção costeira, águas de transição e respetivos leitos, margens e faixas de proteção, cursos de água e respetivos leitos e margens, lagoas e lagos e respetivos leitos, margens e faixas de proteção, albufeiras que contribuam para a conectividade e coerência ecológica da Reserva Ecológica Nacional (REN), bem como os respetivos leitos, margens e faixas de proteção, zonas adjacentes, zonas ameaçadas pelo mar e zonas ameaçadas pelas cheias, áreas estratégicas de infiltração e de proteção e recarga de aquíferos, áreas de elevado risco de erosão hídrica do solo e áreas de instabilidade de vertentes;
- g) Terras classificadas como classe A1 ou solos classificados como classe A e classe B, que se devem manter como Reserva Agrícola Nacional (RAN).

Para a reclassificação nestes termos, segue-se o procedimento estabelecido nos n.ºs 3 e 4 do artigo 123.º devendo a proposta de deliberação conter os seguintes elementos:

- a) **Fundamentação sumária da reclassificação nos termos do n.º 1;**
- b) **Peças escritas e desenhadas que incluam a delimitação da área abrangida, a área total de construção, o número máximo de fogos e a programação temporal das obras de urbanização e edificação.**

Assim, a proposta de alteração simplificada é submetida a consulta pública, por um prazo mínimo de 20 dias, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º, após a qual a câmara municipal

procede às alterações que entender necessárias e submete a proposta a aprovação da assembleia municipal.

Esta deliberação é publicada na 2.^a série do Diário da República (sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º).

Por fim, registre-se que nos termos do n.º 6 do artigo 72.º-B, a reclassificação para solo urbano está sujeita a registo predial, mediante inscrição gratuita a promover oficiosamente pela câmara municipal com base em certidão da deliberação da assembleia municipal que procede à reclassificação, do qual deve constar a indicação das seguintes condições nela estabelecidas:

- a) Prazos de execução das obras de urbanização e de edificação;
- b) Obrigação de afetação de, pelo menos, 700/1000 da área total de construção acima do solo para habitação pública, arrendamento acessível nos termos do Decreto-Lei n.º 68/2019, de 22 de maio, ou habitação a custos controlados, nos termos da Portaria n.º 65/2019, de 19 de fevereiro.

Fica evidente das alterações legislativas que o legislador pretender alargar substancialmente a hipótese de reclassificação e o leque das situações que podem ser integradas no procedimento de alteração simplificada dos planos territoriais, estando em causa interesses municipais (o que justifica a dispensa de intervenção de entidades exteriores).

De entre as quais, de facto, se destaca a alteração dos parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a cedência para habitação pública, de custos controlados ou para arrendamento acessível, para os efeitos previstos nos artigos 43.º e 44.º do RJUE, e de parâmetros de estacionamento público e privativo para as operações urbanísticas em que pelo menos 700/1000 da área de construção dos edifícios acima do solo se destine àquelas finalidades, nos termos previstos na lei.

CONCLUSÃO

O procedimento é, na verdade, altamente simplificado, não havendo neste caso condicionantes de ordem multimunicipal que possam implicar um maior cuidado ou, até, desconsideração por este procedimento simplificado, sendo que, in casu, parte do terreno até já tinha sido classificado para fins habitacionais, pelo que se justifica recuperar essa classificação, que apenas depende dos requisitos que aqui sucintamente identificamos e não de outra regulamentação.

Importante, é que esta reclassificação seja compatível com a Estratégia Local de Habitação, Carta Local de Habitação ou bolsa de habitação, pois, como referido supra, a fundamentação da reclassificação terá necessariamente de passar pela necessidade “já detetada” de mais habitação, independentemente de esta ser pública, a custos controlados ou para arrendamento acessível...

Para tanto entende a exponents que será necessária a celebração de um Contrato de Urbanização, onde o supradito e as demais imposições que emergem da Lei dos Solos, aplicáveis por analogia, têm de estar plasmadas.

O procedimento terá de respeitar o formalismo da alteração simplificada do PDM nos termos do 72.º-B

Claro que este procedimento simplificado depende, como já supra foi dito, de algumas das regras previstas no 123.º, em especial:

“ 3 - A proposta de alteração simplificada é submetida a consulta pública, por um prazo mínimo de 20 dias, nos termos da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º, após a qual a câmara municipal, a comissão executiva metropolitana, o conselho intermunicipal ou as câmaras municipais associadas para o efeito, procedem às alterações que entenderem necessárias e submetem a proposta a aprovação da assembleia municipal, do conselho metropolitano, da assembleia intermunicipal ou das assembleias municipais dos municípios associados para o efeito.

4 - A deliberação referida no número anterior é publicada na 2.ª série do Diário da República, sendo aplicável o n.º 7 do artigo 191.º

11 - As alterações referidas no presente artigo, quando não ocorram em solo de propriedade exclusivamente pública, dependem de parecer não vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional, quanto à conformidade com as disposições legais e regulamentares vigentes e à compatibilidade ou conformidade com os programas e os planos territoriais eficazes, devendo convocar uma conferência procedimental previamente à emissão de parecer, o qual deve ser proferido no prazo de 20 dias a contar da data do envio da proposta, sob pena de deferimento tácito. “

Caminha, 11 de agosto de 2025

Pela Requerente,

TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJECTO DE ARQUITECTURA

RUI MANUEL MARTINS DA TORRE, Arquitecto pela Faculdade de Arquitectura do Porto, com escritório na Rua de Aveiro, nº 198-1º, Edifício Palácio, Sala 103, em Viana do Castelo, contribuinte nº 108966267, inscrito na Ordem dos Arquitectos, sob o nº 3549, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que o projecto de Arquitectura, de que é autor, relativo à obra de **Intervenção urbanística (Habitação a custos controlados)**, localizada em Bouça, Laboradas, freguesia de Âncora, concelho de Caminha, cujo Licenciamento foi requerido por **Labuada Sul - Compra e Venda de Propriedades, Lda.**, com sede no Lugar da Veiga, freguesia de Âncora, concelho de Caminha:

- a) Observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as normas técnicas de construção em vigor como o Código Civil; o Regulamento Geral das Edificações Urbanas; as Normas Técnicas sobre Acessibilidades; a Segurança Contra Incêndios em Edifícios; o Regulamento Geral de Ruído e o Desempenho Energético e Certificação Energética dos Edifícios.
- b) Está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento de território aplicáveis à pretensão.

Caminha, 21 de Julho de 2025

O arquitecto,

.....

Código de verificação das competências profissionais **DC8B8A45546D**



Requerente: Labuada Sul - Compra e Venda de Propriedades, Lda.

Local da Obra: Bouça - Laboradas - Âncora Caminha

Tipo de Obra: Intervenção urbanística (Habitação a custos controlados)

REGULAMENTO

DISPOSIÇÕES GERAIS

art. 1 - Âmbito e aplicação

Sem prejuízo de toda a regulamentação aplicável, pretende o presente regulamento, juntamente com as peças desenhadas representativas da proposta, estabelecer as principais regras urbanísticas a aplicar na área de intervenção.

art. 2 - Omissões

Qualquer situação não prevista neste regulamento observará o disposto na demais legislação aplicável em vigor, nomeadamente RGEU ou PDM.

art. 3 - Excepções

Consideram-se admissíveis algumas alterações às regras definidas, desde que respeitando a legislação aplicável e previamente contempladas em loteamento através de estudo de conjunto que garanta a uniformidade e a sua integração na intervenção.

PARCELAS

art. 4 - Caracterização

Em função da solução urbanística definida, a área de intervenção foi dividida em oito parcelas, as quais se encontram numeradas nos desenhos apresentados.

CONSTRUÇÃO

art. 5 - Unidades Funcionais

A proposta desenvolvida, caracteriza-se pela utilização de uma unidade funcional básica - edifícios de apartamentos, embora com duas variantes (uma, com dois pisos e cave - habitação a custos controlados e outra, com os mesmos dois pisos, recuado e cave - habitação a custos correntes), - sendo o presente regulamento organizado em função dessa mesma tipologia multifamiliar.

TIPOLOGIA MULTIFAMILIAR

art. 6 - Implantação

A construção tem uma implantação que se baseia na junção de blocos (a dois, a três ou a quatro)

Art. 7 - Alinhamentos

As construções apresentam um afastamento variável à plataforma do arruamento, consoante o caso.

Art. 8 - Polígonos

O polígono de construção dos blocos possui uma única dimensão básica - 246,4m².

art. 9 - Profundidade

A profundidade máxima das edificações é de 16m.

art. 10 - Tipologias

A tipologia de construção caracteriza-se por uma ocupação multifamiliar, não se admitindo neste caso qualquer alteração ao uso funcional da construção. Sendo o esquema organizado em função de uma única comunicação vertical, prevê-se 6 fogos por edifício (três no rés do chão e outros três no andar ou andares, conforme os casos).

art. 11 - Áreas Comerciais

Não estão previstas.

art. 12 - Cérceas

A cércea permitida para todos os lotes é a de 2 ou 3 pisos acima da cota de soleira (ver quadro sinóptico patente nas peças desenhadas).

art. 13- Pé- Direito

O pé-direito das habitações deverá ser de 2.60m nos pisos habitacionais, admitindo-se alterações pontuais desde que não seja alterada significativamente a relação volumétrica entre os diferentes lotes.

art. 14 - Cota de soleira

A cota de soleira deve ter 0.50m a partir da plataforma do passeio, no entanto, dado estarmos na presença de um terreno bastante acidentado, a cota de soleira pode ser superior, se dessa forma se respeitar melhor a topografia e o equilíbrio da movimentação de terras.

art. 15 - Caves

A cave destina-se a garagem e a arrumos das habitações.

art. 16 - Anexos

Não estão previstos.

art. 17 - Balanços

Não estão previstos balanços fora do polígono de implantação, a não ser relativos a varandas ou pontualmente como forma de composição dos alçados.

art. 18 - Coberturas/ Vão do telhado

Não estão previstas coberturas inclinadas em telha, mas apenas coberturas horizontais com platibanda.

art. 19 - Estacionamento

Para além do estacionamento interior do próprio lote (no mínimo 1 lugar por fogo), prevê-se um perfil de arruamentos que admite o estacionamento na própria plataforma.

art. 20 - Logradouros

O arranjo dos logradouros é livre de qualquer condicionante (desde que seja relvado, podendo ter arbustos, árvores ou outro tipo de vegetação) à excepção da área de pavimentação.

art. 21 - Acessibilidades

As acessibilidades são efectuadas a partir do arruamento confrontante.

art. 22 - Materiais e acabamentos exteriores

Não há limitações nos materiais e acabamentos exteriores a utilizar na construção.

Também não há limites para os materiais a utilizar nas caixilharias.

art. 23 - Vedações exteriores

Não estão previstos muros exteriores de vedação dos lotes. Se se optar por colocar sebes, apenas o devem ser junto aos arruamentos e não entre lotes.

Caminha, 21 de Julho de 2025

O arquitecto,

.....



TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PLANO DE ACESSIBILIDADES

RUI MANUEL MARTINS DA TORRE, Arquitecto pela Faculdade de Arquitectura do Porto, com escritório na Rua de Aveiro, nº 198-1º, Edifício Palácio, Sala 103, em Viana do Castelo, contribuinte nº 108966267, inscrito na Ordem dos Arquitectos, sob o nº 3549, declara, para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, e no Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, ambos na sua redação atual, que o plano de acessibilidades, de que é autor, relativo à obra de **Intervenção urbanística (Habitação a custos controlados)**, localizada em Bouça, Laboradas, freguesia de Âncora, concelho de Caminha, cujo Licenciamento foi requerido por **Labuada Sul - Compra e Venda de Propriedades, Lda.**, com sede no Lugar da Veiga, freguesia de Âncora, concelho de Caminha observa as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Caminha, 21 de Julho de 2025

O arquitecto,

.....

Código de verificação das competências profissionais **DC8B8A45546D**

Requerente: Labuada Sul - Compra e Venda de
Propriedades, Lda

Local da obra: Bouça - Laboradas - Âncora
Caminha

Tipo de obra: Intervenção urbanística (Habitação a custos controlados)

Plano de Acessibilidades Memória descritiva e justificativa

O plano de acessibilidades que agora se apresenta diz respeito a uma intervenção urbanística a implantar na parcela acima referida.

Trata-se de um terreno irregular e com uma topografia variável com pendentes diversas ao logo da sua área.

Apesar das vicissitudes da topografia as acessibilidades, nomeadamente das pessoas com mobilidade condicionada, devem ser acauteladas.

1- Via pública:

Todo o terreno alvo da intervenção deve ser servido por uma rede de percursos pedonais, designados de acessíveis, que proporcionem o acesso seguro e confortável das pessoas com mobilidade condicionada a todos os pontos relevantes da sua estrutura activa, nomeadamente:

- 1) Lotes construídos;
- 2) Equipamentos colectivos;
- 3) Espaços públicos de recreio e lazer;
- 4) Espaços de estacionamento de viaturas;
- 5) Locais de paragem temporária de viaturas para entrada/saída de passageiros;
- 6) Paragens de transportes públicos.

Como se pode verificar pela peça desenhada, a rede de percursos pedonais acessíveis deve ser contínua e coerente, abranger toda a área urbanizada e estar articulada com as actividades e funções urbanas realizadas tanto no solo público como no solo privado.

Devem ser respeitadas todas as normas técnicas relativas a Zonas de permanência, Alcance, Largura livre, Zonas de manobra, Altura livre, Objectos salientes, Pisos e seus revestimentos, Ressaltos no piso, Portas, Portas de movimento automático, Corrimãos e barras de apoio, Comandos e controlos, Elementos vegetais e Sinalização e orientação.

Nesta rede de percursos pedonais acessíveis devem ser incluídos:

- 1) Os passeios e caminhos de peões;
- 2) As escadarias, escadarias em rampa e rampas;
- 3) As passagens de peões, à superfície ou desniveladas;

4) Outros espaços de circulação e permanência de peões.

2 - Passeios e caminhos de peões:

Os passeios adjacentes a vias principais e vias distribuidoras devem ter uma largura livre não inferior a *1,5 m*. Os pequenos acessos pedonais no interior de áreas plantadas, cujo comprimento total não seja superior a 7 m, podem ter uma largura livre não inferior 0,9 m. Não estão previstas escadarias na via pública:

3 - Rampas na via pública:

As rampas na via pública devem ter a menor inclinação possível e satisfazer os parâmetros indicados na respectiva portaria.

Nas rampas em curva, o raio de curvatura não deve ser inferior a 3 m, medido no perímetro interno da rampa, e a inclinação não deve ser superior a 8%.

As rampas devem possuir uma largura não inferior a 1.2 m excepto nas situações também definidas no diploma.

As rampas devem possuir plataformas horizontais de descanso, bem como corrimãos tal como regulamentarmente definido.

O revestimento de piso das rampas, no seu início e fim, deve ter faixas com diferenciação de textura e cor contrastante relativamente ao pavimento adjacente.

As rampas e as plataformas horizontais de descanso com desníveis relativamente aos pisos adjacentes superiores a 0,1 m e que vençam desníveis superiores a 0.3 m devem ser ladeadas, em toda a sua extensão, de pelo menos um dos seguintes tipos de elementos de protecção: rebordos laterais com uma altura não inferior a 0,05 m, paredes ou muretes sem interrupções com extensão superior a 0,3 m, guardas com um espaçamento entre elementos verticais não superior a 0,3 m, extensão lateral do pavimento da rampa com uma dimensão não inferior a 0,3 m do lado exterior ao plano do corrimão, ou outras barreiras com uma distância entre o pavimento e o seu limite mais baixo não superior a 0,05 m.

4- Passagens de peões de superfície:

A altura do lancil em toda a largura das passagens de peões não deve ser superior a 0,02 m.

O pavimento do passeio na zona imediatamente adjacente à passagem de peões deve ser rampado, com uma inclinação não superior a 8% na direcção da passagem de peões e não superior a 10 % na direcção do lancil do passeio ou caminho de peões, quando este tiver uma orientação diversa da passagem de peões, de forma a estabelecer uma concordância entre o nível do pavimento do passeio e o nível do pavimento da faixa de rodagem.



Para os demais pormenores relativos a passagens de peões, deve ser consultada a mesma legislação referida.

Não estão previstas passagens de peões desniveladas:

Todas estas normas regulamentares serão respeitadas e definidas pormenorizadamente na fase ulterior do projecto, ou seja, na fase de licenciamento.


Caminha, 21 de Julho de 2025

O arquitecto,

.....

ÍNDICE:

01	Arquitetura – Folha de Índice
02	Arquitetura – Planta Topográfica
03	Arquitetura – Planta de Trabalho
04	Arquitetura – Planta Síntese
05	Arquitetura – Planta Cadastral
06	Arquitetura – Planta de Cedências
07	Arquitetura – Planta de Acessibilidades
08	Arquitetura – Perfis (A, B e C)
09	Arquitetura – Desenhos Tipologias Habitacionais (Custos Controlados)
10	Arquitetura – Desenhos Tipologias Habitacionais (Custos Correntes)
11	Arquitetura – Lista de Layers

	INTERVENÇÃO URBANÍSTICA (Habitação a Custos Controlados)	Data:
	BOUÇA – LABORADAS – ÂNCORA – CAMINHA	Agosto 2025
Des.	LABUADA SUL, Lda	Esc. NP382001
	Arquitetura – Folha de Índice	Nº 01

RUI MANUEL MARTINS DA TORRE, ARQUITECTOS, LDA . RUA DE AVEIRO, 198-1º . EDIFÍCIO PALÁCIO-SALA 103 . 4900-495 VIANA DO CASTELO . TEL. 258 828 458 . KUBO@RUITORRE.COM