



**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**Ac. Câmara**

REUNIÃO N.º 11/2023 DO MANDATO 2021/2025  
REALIZADA NO DIA 07 DE JUNHO DE 2023

**(03) PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE VILA  
NOVA DE CERVEIRA**

Foi presente uma informação técnica do Chefe da Divisão de Planeamento, Obras e Gestão Urbanística, sobre a proposta de suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira, nos termos da alínea b), n.º 1, do artigo 126º e aprovação das medidas preventivas nos termos do n.º 7, do artigo 126º, ambos do RJGT.

A CCDRN emitiu parecer favorável, nos termos do n.º 3, do artigo 126º e n.º 1, do artigo 138º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual.

Nos termos da alínea b), do n.º 1, do artigo 126º e n.º 1, do artigo 137º do RJGT é necessário que a Câmara Municipal submeta à aprovação da Assembleia Municipal a proposta da suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira e a proposta do estabelecimento de medidas preventivas.

*A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, autorizar e submeter à apreciação e deliberação da Assembleia Municipal a proposta de suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira e a proposta de medidas preventivas.*

07/Junho/2023

**Ivone Marinho**  
Chefe de Divisão

## INFORMAÇÃO INTERNA

Despacho:

À Dra. Ivone,  
Concordo. Remeta-se para a Assembleia Municipal.  
Presidente, 23-05-2023



De: SERVIÇOS DE PLANEAMENTO, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO, ESTUDOS E PROJETOS  
Sonia Fernanda Duarte Antunes

Para: EXPEDIENTE GERAL

ASSUNTO: 1480/2023 - Proposta de suspensão parcial do PDM de VNC Envio CM à AM

Em reunião de 28 de março de 2023, a Câmara Municipal deliberou autorizar a proposta de suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira.

A CCDRN emitiu, nos termos do n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, parecer favorável.

Nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 126º e do n.º 1 do artigo 137º do RJIGT é necessário que a Assembleia Municipal delibere a suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira e o estabelecimento de medidas preventivas, sob proposta da Câmara Municipal.

Face ao exposto submete-se à consideração superior o envio à Assembleia Municipal para deliberação nos termos do da alínea b) do n.º 1 do artigo 126º e do n.º 1 do artigo 137º do RJIGT:

- a) A proposta de suspensão do PDM de Vila Nova de Cerveira
- b) A Proposta de Medidas Preventivas

Nota: Conforme previsto no n.º 6 do artigo 126.º do RJIGT, o parecer da CCDRN deve acompanhar a proposta de suspensão apresentada pela Câmara Municipal à Assembleia Municipal.

Vila Nova de Cerveira, 18 de Maio, de 2023

Concordo.  
A proposta deverá ser submetida à AM para deliberação.

RENATO MARTINS21-05-2023  
Chefe Divisão DPOGU





**Suspensão Parcial do Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Cerveira  
Encosta do Espírito Santo, UF  
Parecer ao abrigo do n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 80/2015,  
de 14 de maio**

## ENQUADRAMENTO

A Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira (CMVC) solicitou a esta CCDR a emissão do parecer previsto no n.º 3 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), no âmbito do procedimento de Suspensão Parcial do PDMVNC, bem como do estabelecimento de medidas preventivas com base no n.º 1 do art.º 138º do mesmo diploma legal.

Para o efeito remeteu, em 06/04/2023 (CR\_4896/2023) a Proposta de Suspensão Parcial PDMVNC, delimitação da área a suspender sobre extratos das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDMVNC em vigor bem como a redação das Medidas Preventivas e a ata da reunião de Câmara em que foi deliberado “...autorizar a proposta de suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira e aprovar as medidas preventivas”

## ANTECEDENTES

O PDMVNC, foi publicado pelo Aviso n.º 7785/2012, na 2.ª Série do Diário da República, n.º 108, de 4 de junho de 2012, e Declaração de retificação n.º 839/2012, de 2 de junho e demais correções e alterações ulteriores.

Encontra-se em curso o processo de Revisão do PDM Aviso (extrato) n.º 6034/2020, de 09 de abril, com o prazo prorrogado pelo Aviso (extrato) n.º 22224/2022, de 21 de novembro, tendo já decorrido a primeira reunião plenária em 28 de novembro de 2022. O prazo de conclusão do processo de revisão é 08 /09/2024.

## PROPOSTA

A Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira, na sua reunião camarária de 28 de março de 2023 deliberou proceder à Suspensão Parcial do PDMVNC e aprovar as medidas preventivas propostas.

Esta deliberação foi suportada *em proposta de suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 126º e aprovação das medidas preventivas* nos termos n.º 7 do artigo 126º, ambos do RGIT, apresentada pelo Chefe de Divisão de Planeamento, Obras e Gestão Urbanística.

De acordo com o n.º 7 do artigo 126º do RJIGT a suspensão prevista nas alíneas b) e c) do n.º 1 implica obrigatoriamente o estabelecimento de medidas preventivas e a abertura de





procedimento de elaboração, revisão ou alteração de plano municipal para a área em causa, em conformidade com a deliberação tomada, o qual deve estar concluído no prazo em que vigorem as medidas preventivas. Neste caso, a Câmara Municipal enquadra o pedido no processo de revisão do PDM em curso e no qual será integrada a alteração necessária fundamentando, assim, a desnecessidade de deliberar novo processo, pelo que entendemos que do ponto de vista de instrução está correto.

## APRECIÇÃO DA PROPOSTA

### 1. Incidência territorial da suspensão:

A área objeto de suspensão parcial do PDMVNC, consta de plantas anexas e incide numa área de 133 340 m<sup>2</sup>, repartida por dois polígonos próximos, situados na Encosta do Espírito Santo da União de Freguesias de Vila Nova de Cerveira e Lovelhe. Trata-se de uma área que constitui o cenário paisagístico de enquadramento do Centro Urbano de Vila Nova de Cerveira, que acolhe elementos centrais da identidade cerveirense, nomeadamente o Fortim da Atalaia, classificado como Imóvel de interesse, as Portas do Espírito Santo e a escultura do Cervo e que é detentora de valores paisagísticos, patrimoniais, culturais e históricos fundamentais para identidade territorial de Vila Nova de Cerveira e do seu centro histórico, que importa preservar no sentido de garantir a manutenção do enquadramento cénico.

De acordo com o PDM em vigor, a área encontra-se classificada como Solo Urbano na categoria de Espaço de Uso Especial – Espaços Turísticos tipo B com as seguintes características:

Polígono ID 1: Área de 26062 m<sup>2</sup> - corresponde à área contígua ao fortim da Atalaia (classificado como Imóvel de Interesse Público) e é parcialmente abrangida pela sua zona proteção. Atualmente não possui compromissos urbanístico em vigor.

O polígono ID 2: Área 107278 m<sup>2</sup> - Parte desta área está ocupado por um empreendimento turístico denominado “Quinta das Maneirinhas”, sendo que, na restante área, não existe, atualmente, qualquer compromisso urbanístico válido.

Os usos e parâmetros de edificabilidade regem-se pelos artigos 64º e 66º do regulamento do PDM que admitem:

- Ocupação ou utilização turística destas áreas nas modalidades de empreendimentos de turismo de habitação, de turismo no espaço rural, de turismo na natureza e parques de campismo e caravanismo, bem como instalações de animação turística. Complementarmente, são admissíveis outros usos ligados ao empreendimento turístico pretendido, nomeadamente de recreio e lazer.
- Altura máxima de construção de 2 pisos;
- Índice de Ocupação de solo de 15%;
- Índice de impermeabilização de solo de 35%.

De acordo a fundamentação apresentada, o Município reconhece que a paisagem de Vila Nova de Cerveira é um recurso de elevado potencial e que os valores patrimoniais são valores intrínsecos da identidade cerveirense, sendo fundamental salvaguardar a sua situação atual face



a alterações significativas que poderão vir a ocorrer do ponto de vista urbanístico, paisagístico, pondo em causa a prossecução de interesses públicos, e comunitários.

Assim, no sentido de salvaguardar e valorizar o recurso paisagem de Vila Nova de Cerveira e os valores patrimoniais presentes na Encosta do Espírito Santo, a proposta de 2ª revisão do PDMVNC, em curso, prevê a redefinição da classificação do solo, em toda a encosta do Espírito Santo, privilegiando o solo rústico e a qualificação em categorias adequadas à salvaguarda dos valores paisagísticos e patrimoniais presentes.

## 2. Fundamentação da proposta de suspensão:

De acordo com a fundamentação apresentada pelo Município, a urgência na suspensão parcial do plano é justificada pelas circunstâncias excecionais que resultam da necessidade de salvaguardar a situação atual e evitar a alteração significativas das circunstâncias e das condições de facto existentes que possam comprometer ou pôr em causa a prossecução de interesses públicos, de salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais e paisagísticos no sentido de:

- **Acautelar a execução da estratégica que preside à 2ª Revisão do Plano Diretor Municipal, em curso**, nomeadamente a **“Identidade territorial e valorização da paisagem”**, que tem em vista a promoção dos valores naturais e culturais, reforçando a identidade territorial no âmbito regional e transfronteiriço, e o reforço da capacidade de adaptação às alterações climáticas, incluindo a adoção de medidas de proteção de pessoas e bens aos riscos.
- **Preservar a imagem identitária de Vila Nova de Cerveira**. Toda a encosta que se desenvolve entre o sopé da Serra da Gávea e o Alto do Castro, assume uma importância fulcral na imagem identitária de Vila Nova de Cerveira, não só pelas panorâmicas únicas que proporciona sobre o rio Minho, mas também por funcionar como uma moldura verde que envolve todo aglomerado urbano da sede do concelho e que funciona como um pano de fundo do Centro Histórico de Vila Nova de Cerveira, atribuindo um efeito cénico único que merece ser preservado.
- **Salvaguardar e Valorizar os valores patrimoniais e presentes na área**, designadamente o Fortim da Atalaia, a Porta do Espírito Santo, e escultura do Cervo, que são elementos centrais da identidade cerveirense e que conferem valor à paisagem.
- Prevenir a execução das estratégias e o cumprimento dos objetivos definidos no âmbito da elaboração da segunda revisão do PDM em curso, **e a necessidade de salvaguardar a situação atual face a alterações significativas que poderão vir a ocorrer do ponto de vista urbanístico, paisagístico e ambiental, pondo em causa a prossecução de interesses públicos**, bem como salvaguardar oportunidade de desenvolvimento suportada na valorização dos recursos paisagísticos e patrimoniais e no seu aproveitamento sustentável, indo de encontro aos princípios do regime jurídico da reconversão da paisagem que prevê a necessidade de desenvolver respostas estruturadas que impulsionem a mudança da paisagem como referencial para uma nova economia dos territórios de floresta de baixa densidade, considerando que:

- A área de incidência territorial interseta áreas de risco médio e alto na carta de Perigosidade de incendio rural do PMDFCI;



- A classificação do Fortim da Atalaia como imóvel de interesse público pela Portaria 493/2017 de 28 de dezembro, acrescenta maior responsabilidade na sua proteção;
- Não existe, à data atual, qualquer compromisso urbanístico válido;
- Eventuais dinâmicas urbanísticas poderão comprometer a salvaguarda o património natural, paisagístico e cultural;
- A ausência de infraestruturas, compromete a razoabilidade económica da ocupação de alguns dos espaços que integram a área de incidência territorial;
- Deve ser salvaguardada a oportunidade de desenvolvimento suportada na valorização dos recursos paisagísticos e patrimoniais e no seu aproveitamento sustentável, indo de encontro aos princípios do regime jurídico da reconversão da paisagem que prevê a necessidade de desenvolver respostas estruturadas que impulsionem a mudança da paisagem como referencial para uma nova economia dos territórios de floresta de baixa densidade.

### 3. Suspensão Parcial do PDMVNC:

Nos termos do previsto da alínea b) do n.º 1 do Artigo 126.º do RJIGT, *A suspensão, total ou parcial, de planos intermunicipais e municipais é determinada: b) No caso de suspensão de planos municipais, por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, quando se verificarem circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano – o que acontece no presente caso.*

Isto porque, a Câmara Municipal fundamenta esta suspensão do PDMVNC pela alteração da estratégia de desenvolvimento para a área em causa, à urgência invocada e ao interesse público na valorização dos recursos paisagísticos e patrimoniais, decorrendo, por isso, do facto de se verificarem circunstâncias excecionais resultantes de alteração significativa das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, incompatíveis com a concretização das opções estabelecidas no plano, conforme alínea b) do n.º 1 do art.º 126º, do RJIGT.

A suspensão parcial do PDMVNC consiste no congelamento do potencial edificatório na área de incidência, através da suspensão da classificação, qualificação do solo e do regime de edificabilidade em vigor nessa área, previstos nos artigos 63.º, 64º e 66.º, do PDM, com vista a limitar a edificação na Encosta do Espírito Santo, assim como a realização de qualquer operação urbanística que:

- a) Comprometa as opções estratégicas da segunda revisão do PDM de Vila Nova de Cerveira;
- b) Desvirtue ou afete negativamente os valores paisagísticos e patrimoniais, da encosta do Espírito Santo.

A suspensão parcial do PDM nos polígonos identificados na planta anexa, que integra o procedimento, vigorará pelo prazo de dois anos a contar da data da sua publicação em Diário da República, prorrogáveis por mais um ano, caducando com a entrada em vigor da 2.ª Revisão do Plano Diretor Municipal.



Importa ainda referir que de acordo com o disposto no n.º 5 do art.º 141.º do RJIGT, a área em causa não esteve sujeita a medidas preventivas nos últimos 4 anos, conforme email enviado pela Câmara Municipal, que se anexa.

Salienta-se que a proposta de suspensão parcial do PDM e estabelecimento de medidas preventivas, a serem aprovada pela Assembleia Municipal, não implica a suspensão das condicionantes legais que impendem atualmente na área objeto da suspensão.

#### **4- Estabelecimento de Medidas Preventivas:**

De acordo com o n.º 4 do De acordo com o n.º 4 do art.º 134º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio as medidas preventivas propostas podem consistir na proibição, na limitação ou na sujeição a parecer vinculativo das seguintes ações:

- a) Operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;
- b) Trabalhos de remodelação de terrenos;
- c) Obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;
- d) Derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

Relativamente às medidas preventivas estabelecidas pelo município que se encontram em anexo, e em conformidade com o n.º 7 do artigo 126.º do RJIGT, propomos que a redação das mesmas passe a ser a seguinte:

#### **Artigo 1.º - Objetivo**

A suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira e o respetivo estabelecimento de medidas preventivas visa impedir a realização de qualquer operação urbanística que:

- a) Comprometa as opções estratégicas da segunda revisão do PDM de Vila Nova de Cerveira;
- b) Desvirtue ou afete negativamente os valores paisagísticos e patrimoniais, da encosta do Espírito Santo.

#### **Artigo 2.º - Âmbito Territorial**

São estabelecidas medidas preventivas para a área objeto da suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira, delimitada na planta anexa, distribuída por dois polígonos com área de com 133.310,82 m<sup>2</sup>, localizada na encosta do Espírito Santo, União Freguesias de Vila Nova de Cerveira e Lovelhe.

#### **Artigo 3º - Âmbito Material**

Sem prejuízo de quaisquer outros condicionalismos legalmente exigidos, ficam sujeitas a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte:

- a) *todas as operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;*
- b) *trabalhos de remodelação de terrenos;*

- c) obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;
- d) derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal.

#### **Artigo 4º - Âmbito Temporal**

1-O prazo de vigência das medidas preventivas é de dois anos a contar da data de publicação no Diário da República, prorrogável por mais um ano, caducando com a entrada em vigor da segunda revisão do Plano Diretor Municipal.

2-Durante o prazo de vigência referido no número anterior fica suspenso o Plano Diretor Municipal na área abrangida pelas medidas preventivas por força da al. b) do n.º 1 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio na sua atual redação.

#### **Artigo 5º - Entrada em vigor**

As medidas preventivas entram em vigor no dia útil seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

### **CONCLUSÃO**

Após apreciação da fundamentação apresentada entende-se que se encontram cumpridos os procedimentos necessários para a suspensão parcial do PDMVNC, bem como o estabelecimento das medidas preventivas propostas.

Face ao atrás exposto, entende-se que estão reunidas as condições para emitir parecer favorável com base no n.º 3 do artigo 126.º e n.º 1 do art.º 138º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, por forma a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de facto existentes que possa limitar a liberdade de planeamento ou comprometer ou tornar mais onerosa a execução da estratégia desenvolvimento territorial definida pela Câmara Municipal de Vila Nova de Cerveira no âmbito da a 2ª revisão do PDMVNC.

Por último, informa-se que é necessário que a Assembleia Municipal na sua sessão delibere a suspensão parcial da área de 133.310,82 m<sup>2</sup> e o estabelecimento de medidas preventivas, constantes da presente informação, não implicando a suspensão das condicionantes legais que impendam atualmente na área objeto da suspensão.





**MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA**  
**CÂMARA MUNICIPAL**

**Ac. Câmara**

**REUNIÃO N.º 06/2023 DO MANDATO 2021/2025**  
**REALIZADA NO DIA 28 DE MARÇO DE 2023**

**(56) PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE VILA NOVA DE CERVEIRA**

**Foi presente uma informação técnica do Chefe da Divisão de Planeamento, Obras e Gestão Urbanística, sobre a proposta de suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira, nos termos da alínea b), n.º 1, do artigo 126º e aprovação das medidas preventivas nos termos do n.º 7, do artigo 126º, ambos do RJIGT.**

*A Câmara Municipal deliberou, por unanimidade, autorizar a proposta de suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira e aprovar as medidas preventivas propostas.*

**28/Março/2023**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ivone Marinho'.

**Ivone Marinho**  
**Chefe de Divisão**









	<b>PROTEÇÃO DA ÁREA DE INTERESSE NATURAL</b> Natura 2000
	<b>ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO</b> Zona Especial de Proteção de Monumento de Cultura
	<b>ZONA DE RESERVA</b> Zona Reserva da Zona Transição de Proteção de Monumento de Cultura
	<b>ZONA DE PROTEÇÃO DE MONUMENTO DE CULTURA</b> Zona Especial de Proteção de Monumento de Cultura
	<b>RESERVA BIOLÓGICA NACIONAL</b> Reserva Biológica Nacional
	<b>PARQUE NACIONAL</b> Parque Nacional
	<b>PARQUE MUNICIPAL</b> Parque Municipal
	<b>ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO</b> Área de Interesse Público
	<b>ZONA DE PROTEÇÃO</b> Zona Especial de Proteção
	<b>MONUMENTO NACIONAL</b> 1 - Castelo de São João de Carreira 2 - Palácio da Vila Nova de Cerveira 3 - Conjunto Histórico de Esporão 4 - Solar da Cordeira 5 - Castelo de Santa Lúcia 6 - Adro 7 - Forte e Estado Aqueduto da Lavra
	<b>MONUMENTO DE INTERESSE PÚBLICO</b> 1 - Forte e Estado Aqueduto da Lavra
	<b>PROTEÇÃO DE INFRAESTRUTURAS</b> Zona de Serviço
	<b>REDE RODVIÁRIA</b> Estrada Principal - E1 Estrada Secundária - E2, E3, E4, E5 Estrada Local - E6, E7, E8, E9, E10, E11, E12
	<b>REDE FERROVIÁRIA</b> Linha de Beira
	<b>REDE ELÉCTRICA</b> Linha de Alta Tensão Linha de Baixa Tensão
	<b>SISTEMA DE SAANEAMENTO</b> Estação Elevatória Estação de Saneamento
	<b>SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA</b> Estação de Tratamento de Água Reservatório Distribuição
	<b>CARTOFORMA</b> Cartoforma
	<b>Linhas de CAOP V17</b> Informações cartográficas complementares


















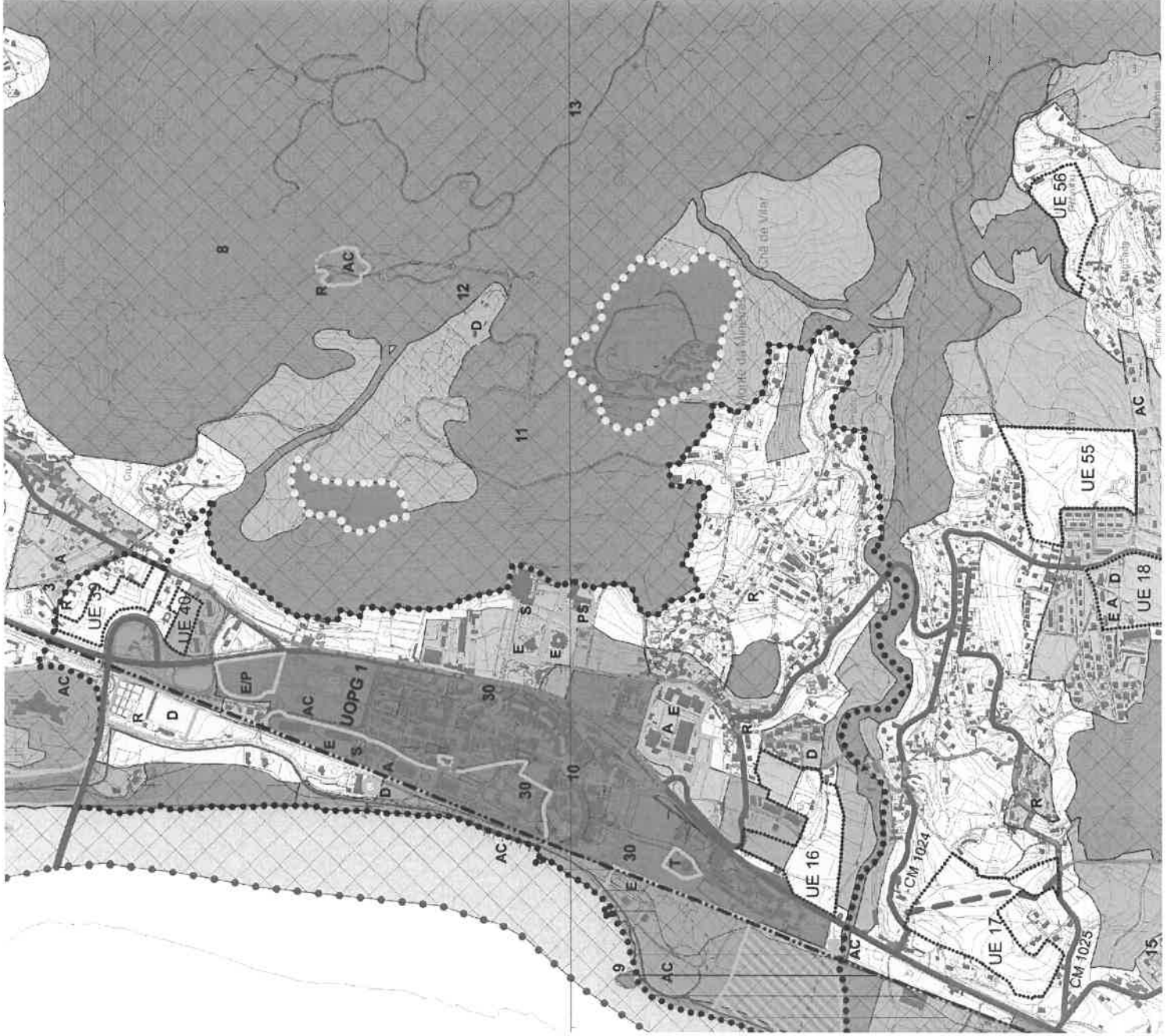


**SOLO RURAL**

-  Espaço Agrícola
-  Espaço Florestal
-  Espaço Florestal de Proteção
-  Espaço Florestal de Produção
-  Espaço para Exploração de Recursos Geológicos
-  Áreas de Edificação Dispersa

**SOLO URBANO**

-  Solo Urbanizado
-  Espaços Centrais
-  Espaços Urbanos de Baixa Densidade
  -  Nível I
  -  Nível II
  -  Nível III
-  Espaços de Atividades Económicas
  -  Espaço de Atividades Tipo A
  -  Espaço de Atividades Tipo B
  -  Espaço de Atividades Tipo C
  -  Espaço de Atividades Tipo D
-  Espaços de Uso Especial
  -  Espaço Turístico Tipo A
  -  Espaço Turístico Tipo B
-  Espaços Verdes



 Área de Incidência Territorial . Proposta de Suspensão

Proposta de Suspensão PDM VNC | Extrato  
planta de Ordenamento



Março 2023

# Proposta de Suspensão Parcial PDM V. N. CERVEIRA



**CERVEIRA**  
VILA DAS ARTES

Março de 2023



**CERVEIRA**  
VILA DAS ARTES

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA

PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE VILA NOVA DE CERVEIRA

## Índice

PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE VILA NOVA DE CERVEIRA .....	2
Fundamentação da Necessidade de suspensão .....	2
Incidência Territorial.....	7
Localização.....	7
Enquadramento Legal.....	7
Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial, Condicionantes e Uso do Solo.....	8
Justificação.....	11
Prazos.....	12
Disposições suspensas.....	12
Texto das Medidas Preventivas Texto das Medidas Preventivas .....	13

## PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE VILA NOVA DE CERVEIRA

### Fundamentação da Necessidade de suspensão

O Plano Diretor Municipal de Vila Nova de Cerveira publicado pelo Aviso n.º 7785/2012, na 2.ª Série do Diário da República, n.º 108, de 4 de junho de 2012, com Declaração de retificação n.º 839/2012, DR 2ª série, n.º 126, de 2 de julho, tendo sido sujeito a duas correções (Declaração de retificação n.º 1281/2014, de 10 de dezembro de 2014 e Declaração de Retificação n.º 408/2019, de 8 de maio), a duas alterações (Aviso (extrato) n.º 2765/2018 de 27 de fevereiro e Aviso (extrato) n.º 4432/2019, de 15 de março), e a uma alteração por adaptação, (Aviso (extrato) n.º 7595/2019, de 02 de maio).

O PDM de Vila Nova de Cerveira estabelece a estratégia de desenvolvimento territorial, a política municipal de ordenamento do território e de urbanismo e as demais políticas urbanas, integra e articula as orientações estabelecidas pelos instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional e regional e estabelece o modelo de organização espacial do território municipal a partir da classificação e qualificação do solo, definindo as estratégias de localização, distribuição e desenvolvimento das atividades humanas.

Encontra-se a decorrer a segunda revisão do PDM de Vila Nova de Cerveira, tal como determinado no Aviso (extrato) n.º 6034/2020, de 09 de abril, tendo decorrido a primeira reunião plenária em 28 de novembro de 2022.

A segunda revisão do PDM de Vila Nova de Cerveira tem por fundamento a adequação ao quadro jurídico do ordenamento do território e dos instrumentos de gestão territorial, designadamente a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, e Dec. Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, mas segue também, um conjunto de linhas estratégicas, entre elas a “Identidade territorial e valorização da paisagem”, tendo em vista a promoção dos valores naturais e culturais, reforçando a identidade territorial no âmbito regional

e transfronteiriço, e o reforço da capacidade de adaptação às alterações climáticas, incluindo a adoção de medidas de proteção de pessoas e bens aos riscos.

A paisagem desempenha uma importante função de interesse público nos campos cultural, ecológico, ambiental e social e constitui um recurso favorável à atividade económica, cuja proteção, gestão e ordenamento adequados podem contribuir para a dinamização económica do território.

A paisagem de Vila Nova da Cerveira é, sem dúvida, um recurso de elevado potencial que merece ser salvaguardado e valorizado.

Toda a encosta que se desenvolve entre o sopé da Serra da Gávea e o Alto do Castro, assume uma importância fulcral na imagem identitária de Vila Nova de Cerveira, não só pelas panorâmicas únicas que proporciona sobre o rio Minho, mas também por funcionar como uma moldura verde que envolve todo aglomerado urbano da sede do concelho e que funciona como um pano de fundo do Centro Histórico de Vila Nova de Cerveira, atribuindo um efeito cénico único que merece ser preservado.



*Figura 1 - Panorâmica encosta Espírito Santo | Moldura verde aglomerado urbano*

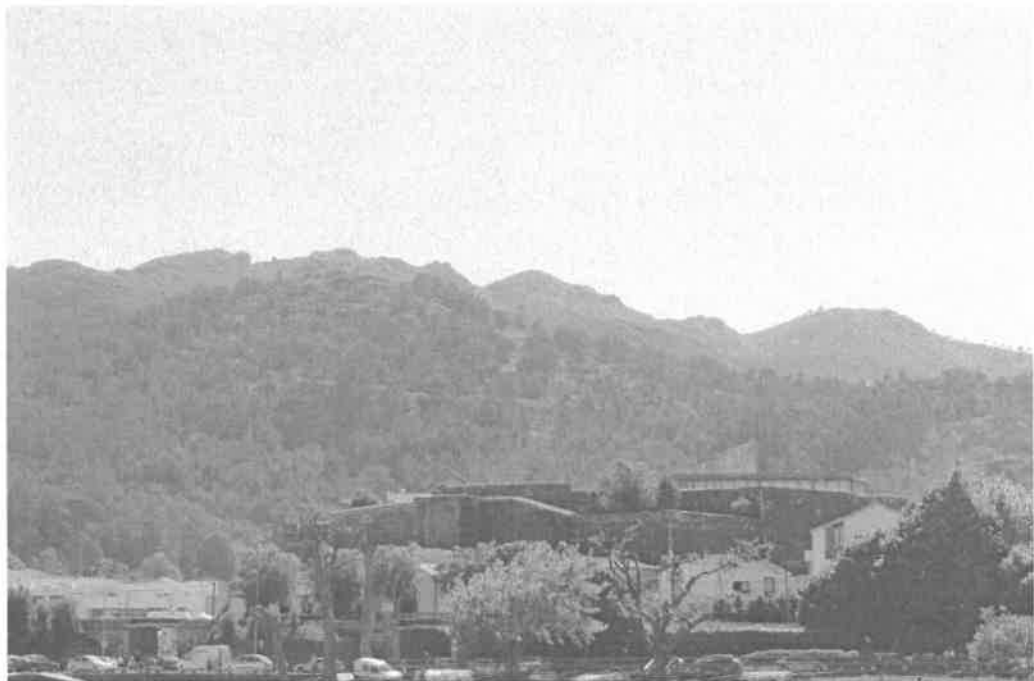


**CERVEIRA**  
VILA DAS ARTES

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA  
PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE VILA NOVA DE CERVEIRA



*Figura 2 - Paisagem*



*Figura 3 - Encosta Espírito Santo*





*Figura 4 - Panorâmica Vila Nova de Cerveira*

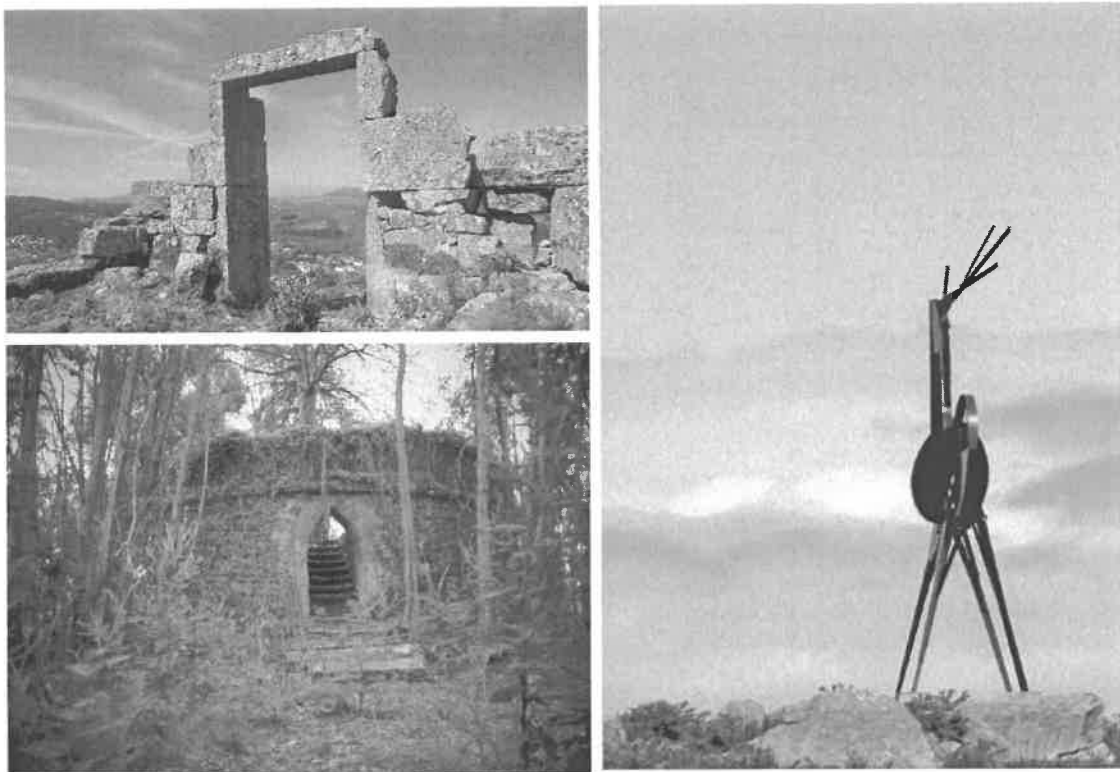
Por outro lado, os valores patrimoniais existentes, designadamente o Fortim da Atalaia, Imóvel de Interesse Público, conforme classificação prevista na Portaria n.º 493/2017, de 28 de dezembro, a Porta do Espírito Santo, e escultura do Cervo, são elementos centrais da identidade cerveirense e que conferem valor à paisagem, pelo que é fundamental a sua salvaguarda e valorização.

Esta classificação aqui referida, imputa ao município mais responsabilidades no sentido de acautelar a proteção do imóvel referido – a Atalaia. Assim sendo, que a existência de uma área edificável na envolvente do mesmo, e até mesmo dentro da sua zona de proteção (ver fig. 7), não defende os valores aqui preconizados.

Como valor acrescido, a Atalaia é exemplar único no panorama Minhoto e especificamente na raia-húmida com a Galiza. É um Monumento que retém na sua génese muitos dos momentos mais marcantes da História de Portugal (Restauração da Independência; Invasões Napoleónicas; entre outro) e é sobre estes pilares que deve gravitar todo o pensamento programático do mesmo.

Todo este imenso valor patrimonial e histórico, é premissa do Município a sua potencialização, mas de uma forma sustentável e enquadrada com o entorno.

Este monumento nasce isolado, implantado a meia encosta e rodeado por vegetação frondosa há mais de quatro séculos, e que assim se deverá manter como forma de respeitar a sua memória, a sua história e o seu valor para todos os Cerveirenses.



*Figura 5 Valores Culturais e Patrimoniais*

As alterações no território decorrentes de eventuais dinâmicas urbanísticas, podem vir a comprometer a proposta de alteração do plano e a sua adequação às preocupações de salvaguarda do património e de proteção dos valores naturais e paisagísticos, assim como o aproveitamento competitivo e sustentável destes recursos.

O atual RJIGT admite a suspensão dos planos territoriais, parcial ou total, decorrente da sequência de circunstâncias excecionais que resultem de alterações significativas das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, ou de situações de fragilidade ambiental incompatíveis com a concretização das opções do plano e que se repercutam no ordenamento do território, pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes, nos termos do previsto no n.º 4 do art.º 115.º, conjugado com a alínea b), do n.º 1 do art.º 126.º do referido regime.

A paisagem e os valores patrimoniais são valores intrínsecos da identidade cerveirense, sendo fundamental salvaguardar a sua situação atual face a alterações significativas que poderão vir a ocorrer do ponto de vista urbanístico, paisagístico, pondo em causa a prossecução de interesses públicos, e comunitários.

Com base nestes pressupostos, a estratégia atual passa por limitar, ou até mesmo interditar, a edificação na encosta do Espírito Santo.

A qualificação do solo do PDM em vigor, como Espaço de Uso Especial – Espaços Turísticos tipo B, não garante este objetivo. Ao admitir a edificação de empreendimentos turísticos com parâmetros urbanísticos que chegam aos 15% de IO, 35% de limp, corre-se o risco de ferir, irremediavelmente, a paisagem, com “clareiras edificadas”.

A proposta de revisão do PDM, redefinirá a classificação do solo, em toda a encosta do Espírito Santo, privilegiando o solo rústico e a qualificação em categorias de solo adequadas à salvaguarda dos valores paisagísticos e patrimoniais presentes.

#### Incidência Territorial

Face ao referido anteriormente, pretende-se a suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira, atualmente em vigor, numa incidência territorial de 133 340 m<sup>2</sup>, divididos em 2 polígonos.

ID	Área
1	26062
2	107278

#### Localização

Os dois polígonos que conformam a área de incidência territorial, localizam-se na união de freguesias de Vila Nova de Cerveira e Lovelhe, na encosta do Espírito Santo, área de elevado valor paisagístico que proporciona vistas únicas sobre o rio Minho, e que conforma moldura verde que envolve o centro urbano, com efeito cénico que qualifica o centro histórico de Vila Nova de Cerveira, e onde ocorrem valores patrimoniais e culturais fundamentais da identidade territorial.

#### Enquadramento Legal

O RJGT admite a suspensão, dos planos territoriais, parcial ou total, decorrente da sequência de circunstâncias excecionais que resultem de alterações significativas das perspetivas de desenvolvimento económico e social local, ou de situações de fragilidade

ambiental incompatíveis com a concretização das opções do plano e que se repercutam no ordenamento do território, pondo em causa a prossecução de interesses públicos relevantes, de acordo com o previsto no n.º 4 do art.º 115.º, conjugado com a alínea b), do n.º 1 do art.º 126.º do referido regime.

De facto, está-se perante circunstâncias excecionais, que resultam da necessidade de salvaguardar a situação atual face a alterações significativas que poderão vir a ocorrer do ponto de vista urbanístico, paisagístico e ambiental, pondo em causa a prossecução de interesses públicos, de salvaguarda e valorização dos valores patrimoniais e paisagísticos.

Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial, Condicionantes e Uso do Solo

Os 133 340 m<sup>2</sup> da área de incidência territorial, objeto de suspensão parcial do PDM, enquadra-se em solo urbanizado, na categoria de Espaços de Uso Especial – Espaço Turístico Tipo B.

O polígono com ID 1, corresponde contígua ao fortim da Atalaia, atualmente sem qualquer licença ou outro compromisso urbanístico em vigor.

O polígono 2, em parte ocupado por um empreendimento turístico denominado “Quinta das Mineirinhas”, sendo que, na restante área, não existe, atualmente, qualquer compromisso urbanístico válido.

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA  
PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE VILA NOVA DE CERVEIRA

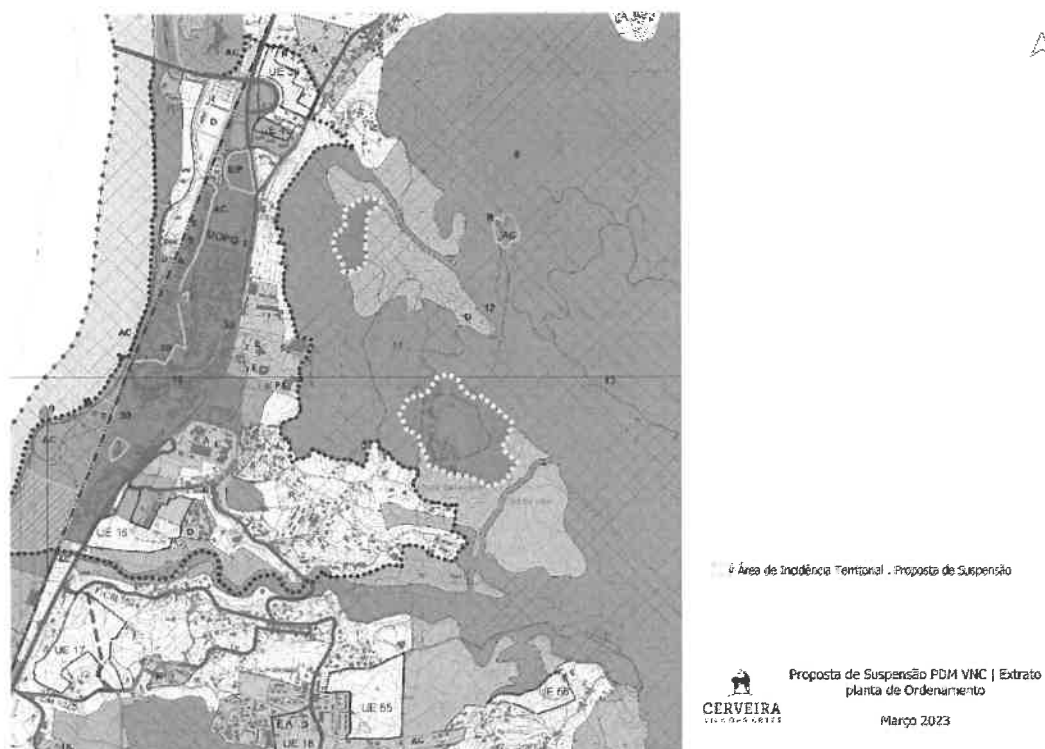


Figura 6 - PDM VNC - Extrato planta de Ordenamento

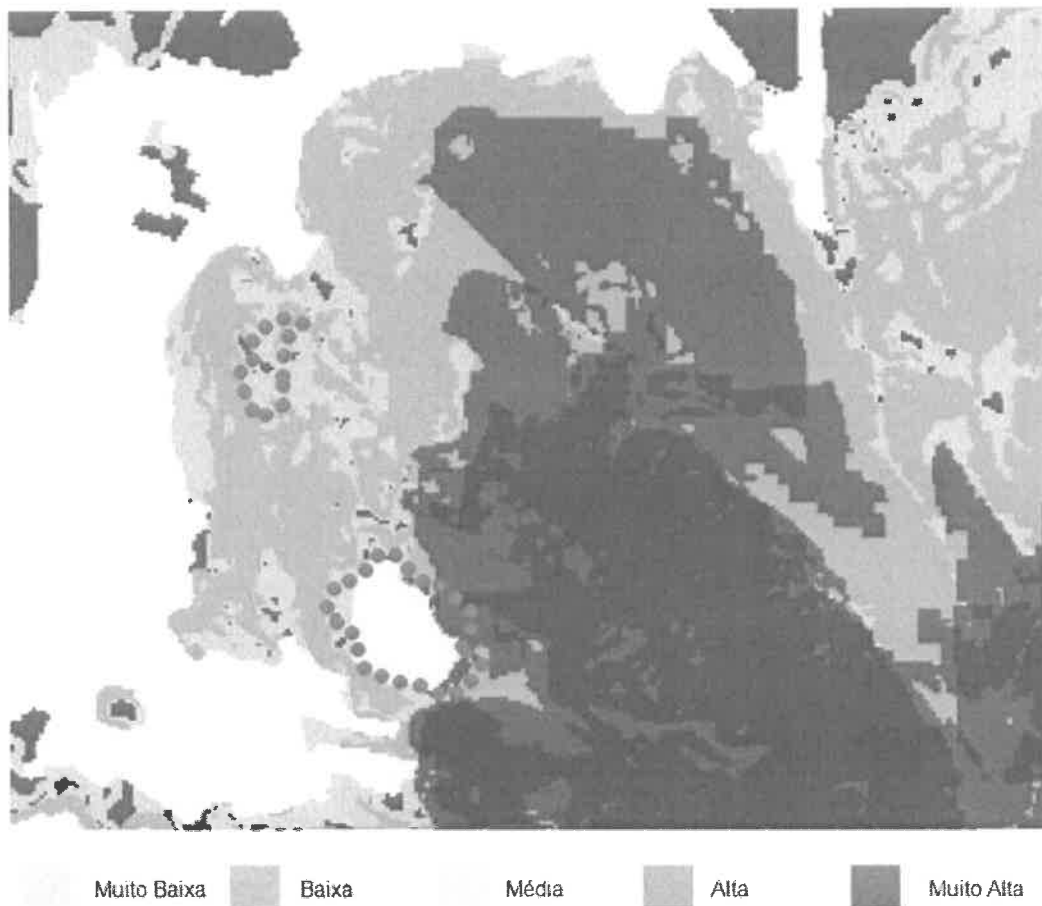
No que se refere à planta de Condicionantes, verifica-se a ocorrência da servidão relativa a Monumento de Interesse Público - Atalaia e respetiva zona de proteção.

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE CERVEIRA  
PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE VILA NOVA DE CERVEIRA



*Figura 7 - PDM VNC - Extrato Planta de Condicionantes*

Na Carta de Perigosidade de Incêndio Rural do PMDFCI em vigor, a área de incidência territorial da proposta de suspensão intersesta áreas de risco alto e muito alto.



*Figura 8 - Carta de Perigosidade | PMDFCI*

### Justificação

A Câmara Municipal deliberou a segunda revisão do PDM de V.N. Cerveira, publicada através do Aviso (extrato) n.º 6034/2020, de 09 de abril, para todo o território municipal.

Mais além do que, a adequação ao regime jurídico do ordenamento do território e dos instrumentos de gestão territorial, designadamente a Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, que estabeleceu as atuais bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, o Dec. Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que promoveu a revisão do RJIGT (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial) e o Dec. Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto, que definiu os critérios de qualificação, de classificação e reclassificação do solo, a revisão do PDM de V.N. Cerveira define, entre outras, como linhas estratégicas, a “Identidade territorial e valorização da paisagem”, tendo em vista a promoção dos valores naturais e culturais, reforçando a identidade territorial no âmbito regional e transfronteiriço, e o reforço

da capacidade de adaptação às alterações climáticas, incluindo a adoção de medidas de proteção de pessoas e bens aos riscos.

Assim, considerando que:

- a) A área de incidência territorial intersesta áreas de risco médio e alto na carta de Perigosidade de incendio rural do PMDFCI;
- b) A classificação como imóvel de interesse público, portaria 493/2017 de 28 de dezembro, acrescenta maior responsabilidade na sua proteção;
- c) Não existe, à data atual, qualquer compromisso urbanístico válido;
- d) Eventuais dinâmicas urbanísticas poderão comprometer a salvaguarda o património natural, paisagístico e cultural;
- e) A ausência de infraestruturas, compromete a razoabilidade económica da ocupação de alguns dos espaços que integram a área de incidência territorial;
- f) Deve ser salvaguardada a oportunidade de desenvolvimento suportada na valorização dos recursos paisagísticos e patrimoniais e no seu aproveitamento sustentável, indo de encontro aos princípios do regime jurídico da reconversão da paisagem que prevê a necessidade de desenvolver respostas estruturadas que impulsionem a mudança da paisagem como referencial para uma nova economia dos territórios de floresta de baixa densidade.

Julga-se oportuna a suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira, cuja área de incidência afeta 133 340 m<sup>2</sup>, repartidos por dois polígonos, localizados na encosta do Espírito Santo, face às circunstâncias excecionais, que resultam da necessidade de salvaguardar a situação atual face a alterações significativas que poderão vir a ocorrer do ponto de vista urbanístico, paisagístico e ambiental, pondo em causa a prossecução de interesses públicos.

#### Prazos

A suspensão parcial do PDM, nos 2 polígonos de incidência territorial, vigorará pelo prazo de dois anos a contar da data da sua publicação em Diário da República, prorrogável por mais um ano, caducando com a entrada em vigor da segunda revisão do PDM de V.N. Cerveira.

#### Disposições suspensas

A suspensão parcial do PDM incide sobre os elementos constituintes do plano, nos polígonos de incidência territorial, designadamente o regulamento e a planta de ordenamento.



- b) trabalhos de remodelação de terrenos;
- c) obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;
- d) derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal

#### Artigo 4º

##### Entrada em vigor e âmbito temporal

As medidas preventivas entram vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República e caducam com a entrada em vigor da alteração do PDM.

As medidas preventivas podem vigorar por um prazo de dois anos, prorrogável por mais um ano, conforme o disposto no n.º 1 do art.º 141.º do RJIGT.

Durante o prazo de vigência das medidas, fica suspenso o PDM de Vila Nova de Cerveira, nas áreas de incidência territorial, abrangidas pelas medidas preventivas, por força do n.º 1 do art.º 126.º do RJIGT.

Pretende-se, para as áreas identificadas, a suspensão dos artigos 63º, 64º e 66º do regulamento do PDM de V.N. Cerveira.

### Texto das Medidas Preventivas Texto das Medidas Preventivas

De acordo com o Art.º 126.º, n.º 7, do RJIGT, a Suspensão implica obrigatoriamente o estabelecimento de Medidas Preventivas e a abertura de procedimento de elaboração, revisão ou alteração do Plano Municipal, para a área em causa, o qual deverá estar concluído no prazo em que vigorarem as medidas preventivas. Quanto ao procedimento de elaboração, revisão ou alteração do PDM, e como já referido, encontra-se em curso a elaboração da 2.ª revisão ao PDM, sendo desnecessário despoletar qualquer novo procedimento.

Assim, apresenta-se de seguida o texto a constar das medidas preventivas a publicar em diário da república.

#### Artigo 1.º

##### Objetivos

A suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira e o respetivo estabelecimento de medidas preventivas visa impedir a realização de qualquer operação urbanística que:

- a) Comprometa as opções estratégicas da segunda revisão do PDM de Vila Nova de Cerveira;
- b) Desvirtue ou afete negativamente os valores paisagísticos e patrimoniais, da encosta do Espírito Santo.

#### Artigo 2.º

##### Âmbito Territorial

São estabelecidas medidas preventivas para a área de incidência territorial, relativa aos dois polígonos, identificados na planta anexa.

#### Artigo 3.º

##### Âmbito Material

Na área objeto das presentes medidas preventivas, ficam, nos termos do n.º 4, do art.º 134.º do RJIGT, sujeitas a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte:

- a) todas as operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;

# Proposta de Suspensão Parcial PDM de VNC

MEDIDAS PREVENTIVAS – MAIO 2023

SÓNIA ANTUNES



**CERVEIRA**  
VILA DAS ARTES



**CERVEIRA**  
VILA DAS ARTES

CERVEIRA

MUNICÍPIO DE VILA NOVA DE

PROPOSTA DE SUSPENSÃO PARCIAL DO PDM DE VILA NOVA DE CERVEIRA

## Texto das Medidas Preventivas

De acordo com o Art.º 126.º, n.º 97, do RJIGT, a Suspensão implica obrigatoriamente o estabelecimento de Medidas Preventivas e a abertura de procedimento de elaboração, revisão ou alteração do Plano Municipal, para a área em causa, o qual deverá estar concluído no prazo em que vigorarem as medidas preventivas. Quanto ao procedimento de elaboração, revisão ou alteração do PDM, e como já referido, encontra-se em curso a elaboração da 2.ª revisão ao PDM, sendo desnecessário despoletar qualquer novo procedimento.

Assim, apresenta-se de seguida o texto a constar das medidas preventivas a publicar em diário da república.

### Artigo 1.º

#### Objetivos

A suspensão parcial do PDM de Vila Nova de Cerveira e o respetivo estabelecimento de medidas preventivas visa impedir a realização de qualquer operação urbanística que:

- a) Comprometa as opções estratégicas da segunda revisão do PDM de Vila Nova de Cerveira;
- b) Desvirtue ou afete negativamente os valores paisagísticos e patrimoniais, da encosta do Espírito Santo.

### Artigo 2.º

#### Âmbito Territorial

São estabelecidas medidas preventivas para a área de incidência territorial, relativa aos dois polígonos, identificados na planta anexa.

## Artigo 3º

## Âmbito Material

Na área objeto das presentes medidas preventivas, ficam, nos termos do n.º 4, do art.º 134.º do RJIGT, sujeitas a parecer vinculativo da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte:

- a) todas as operações de loteamento e obras de urbanização, de construção, de ampliação, de alteração e de reconstrução, com exceção das que sejam isentas de controlo administrativo prévio;
- b) trabalhos de remodelação de terrenos;
- c) obras de demolição de edificações existentes, exceto as que, por regulamento municipal, possam ser dispensadas de controlo administrativo prévio;
- d) derrube de árvores em maciço ou destruição do solo vivo e do coberto vegetal

## Artigo 4º

## Entrada em vigor e âmbito temporal

As medidas preventivas entram vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República e caducam com a entrada em vigor da alteração do PDM.

As medidas preventivas podem vigorar por um prazo de dois anos, prorrogável por mais um ano, conforme o disposto no n.º 1 do art.º 141.º do RJIGT.

Durante o prazo de vigência das medidas, fica suspenso o PDM de Vila Nova de Cerveira, nas áreas de incidência territorial, abrangidas pelas medidas preventivas, por força do n.º 1 do art.º 126.º do RJIGT.