

**PLANO DE PORMENOR
DA UNIDADE OPERATIVA DE PLANEAMENTO E GESTÃO 7**

REGULAMENTO



SETEMBRO 2025

ÍNDICE**CAPÍTULO I — DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 1º – Âmbito Territorial.....	4
Artigo 2º – Objetivos	4
Artigo 3º – Efeitos Registais	4
Artigo 4º – Instrumentos de Gestão Territorial Observados	5
Artigo 5º – Conteúdo Documental	5
Artigo 6º – Definições	6

CAPÍTULO II — SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º - Âmbito e Regime	6
-----------------------------------	---

CAPÍTULO III — USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO**Secção I – Disposições Comuns**

Artigo 8º - Estacionamento	6
Artigo 9º - Condicionamentos Estéticos e Ambientais.....	7
Artigo 10º - Revestimentos de Edifícios.....	7
Artigo 11º - Coberturas	7
Artigo 12º - Lotes/Frações	8
Artigo 13º - Anexos	8
Artigo 14º - Arranjos Exteriores	9
Artigo 15º - Vedações	9
Artigo 16º - Ruído	10
Artigo 17º - Achados Arqueológicos Fortuitos	10
Artigo 18º - Mobilidade Condicionada.....	11
Artigo 19º - Infraestruturas.....	11

Secção II – Classificação e Qualificação do Solo

Artigo 20º - Uso do Solo	11
--------------------------------	----

Subsecção I – Solo Urbano | Espaço Urbanizado: Áreas Consolidadas ou a Consolidar

Artigo 21º - Identificação.....	12
---------------------------------	----

Artigo 22º - Regime.....	12
--------------------------	----

Subsecção II – Solo Urbano | Espaço de Urbanização Programada: Áreas Predominantemente Habitacionais

Artigo 23º - Identificação.....	12
---------------------------------	----

Artigo 24º - Regime.....	13
--------------------------	----

Subsecção III – Espaço Canal

Artigo 25º - Percursos Pedonais.....	13
--------------------------------------	----

Artigo 26º - Arruamentos	14
--------------------------------	----

Subsecção IV – Estrutura Ecológica

Artigo 27º - Espaços de Utilização Coletiva.....	15
--	----

Artigo 28º - Espaços Verdes: Identificação.....	15
---	----

Artigo 29º - Espaços Verdes: Regime	16
---	----

Artigo 30º - Estudos Hidrográficos e Hidrológicos	16
---	----

CAPÍTULO IV — EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 31º - Unidade de Execução.....	17
---------------------------------------	----

Artigo 32º - Operações de Transformação Fundiária	17
---	----

Artigo 33º - Obras de Urbanização e Edificação	17
--	----

Artigo 34º - Cedência ao Domínio Municipal	17
--	----

Artigo 35º - Perequação Compensatória e Mecanismos	18
--	----

CAPÍTULO IV — DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 36º - Entrada em Vigor e Vigência	18
--	----

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Âmbito Territorial

1. O presente Plano estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas as obras de edificação e de urbanização, e demais operações urbanísticas.
2. As disposições contidas no presente Plano aplicam-se à área de intervenção, tal como se encontra definida na Planta de Implantação.

Artigo 2º – Objetivos

O Plano tem como objetivos, a:

- a) Requalificação ambiental e paisagística da área de intervenção;
- b) Proteção de linhas de água e criação de bacias de retenção públicas, protegendo a estrutura paisagística do território e o seu regime hídrico natural;
- c) Criação de zonas de salvaguarda visual, protegendo a paisagem de toda a encosta e vistas para o vale do Cavalum, criando zonas públicas, de recreio e lazer, e zonas de enquadramento às vias;
- d) Criação de programas de carácter público, como sejam as áreas destinadas à Praça de extensão da praça de São Martinho, ao Parque de Proximidade e às Hortas Urbanas, que devem contribuir fortemente para o usufruto de áreas de recreio e lazer e áreas de atividade agrícola, contribuindo para a fixação da paisagem, assim estruturada;
- e) Reconversão de parte da área para espaços habitacionais, numa perspetiva de organização do território, colmatação das áreas consolidadas ou em vias de consolidação, e estruturação de novas áreas programadas de urbanização e edificação numa perspetiva de organização do espaço respeitando a paisagem e a topografia.

Artigo 3º - Efeitos Registais

O Plano de Pormenor é desenvolvido na modalidade de Plano de Pormenor com efeitos registais.

Artigo 4º – Instrumentos de Gestão Territorial Observados

1. Na área de intervenção do Plano, vigora o Plano Diretor Municipal de Penafiel, com o qual este plano se conforma.
2. Prevê-se que as disposições, normas e artigos do presente Plano de Pormenor prevaleçam sobre o estabelecido no PDMP.

Artigo 5º – Conteúdo documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1:2000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2000.

2. Acompanham o Plano:

- a) Relatório, que integra o programa de execução das ações previstas, o modelo de redistribuição de benefícios e encargos, o plano de financiamento, fundamentação da sustentabilidade económica e financeira e ficha de dados estatísticos;
- b) Relatório Ambiental;
- c) Declaração da Câmara Municipal comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos válidos na área do Plano;
- d) Planta de Localização - Vista Aérea, à escala 1:2000;
- e) Planta da Situação Existente, à escala 1:2000;
- f) Planta da Situação Existente - Número de Pisos, à escala 1:2000;
- g) Planta da Situação Existente - Rede Viária, à escala 1:2000;
- h) Planta da Situação Existente - Água e Espaços Verdes, à escala 1:2000;
- i) Planta Cadastral Existente, à escala 1:2000;
- j) Planta de Modelação da Topografia Existente e Proposta, à escala 1:2000;
- k) Planta de Transformação Fundiária e áreas de Cedência à escala 1:2000;
- l) Planta de Zonamento, à escala 1:2000;
- m) Planta de Localização dos Traçados de Infraestruturas, à escala 1:2000;

- n) Perfis Gerais - Proposta, à escala 1:2000;
- o) Perfis das Vias - Proposta, à escala 1:250;
- p) Plantas de Análise, à escala 1:4000;
- q) Relatório de Ensaio Acústico;
- r) Ficha de Dados Estatísticos;
- s) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

Artigo 6º – Definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Regulamento, são adotados os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo estabelecidos na legislação em vigor.

CAPÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º - Âmbito e Regime

1. As servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na Planta de Condicionantes, são as seguintes:

- a) Recursos Hídricos:
 - i) Domínio Hídrico: Leito e margens das águas fluviais;
 - ii) Linhas de água que integram a Reserva Ecológica Nacional

2. A ocupação, o uso e a transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública, referidas no número anterior, obedecem ao disposto nos respetivos regimes legais em vigor, cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III – USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I – Disposições Comuns

Artigo 8º - Estacionamento

1. A dotação de estacionamento público dentro da área do Plano é a definida na Planta de Implantação e Quadro de Áreas e Parâmetros Urbanísticos Gerais, a dotação de estacionamento privado corresponde aos seguintes parâmetros:

Tipo de Ocupação	Estacionamento privado
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo – ac < 120 m ²
	2 lugares/fogo – ac ≥ 120 m ²
Habitação multi-familiar	1 lugar/fogo – ac < 100 m ²
	2 lugares/fogo – ac > 100 m ² < 200 m ²
	3 lugares/fogo – ac > 200 m ²
Comércio e Serviços	1 lugar/35 m ² ≤ 2000 m ²

2. Na área do Plano de Pormenor não são admitidos usos industriais e comércio por grosso.

3. O estacionamento deve ser previsto na respetiva parcela e no interior do polígono de implantação, conforme indicado na Planta de Implantação e no Quadro de Áreas e Parâmetros Urbanísticos Gerais.

4. Devem ser previstos postos de carregamento elétrico nas áreas de estacionamento público, à razão de um lugar de carregamento elétrico por cada 30 lugares de estacionamento público.

Artigo 9º - Condicionamentos Estéticos e Ambientais

Devem cumprir-se os seguintes condicionamentos de ordem arquitetónica e/ou estética ao aspeto exterior das edificações, vedações e muros, bem como condicionamentos ambientais à alteração do coberto vegetal:

- a) A constituição de um conjunto harmonioso e com uma expressão arquitetónica coerente, respeitando o número de pisos e implantação estabelecidos no Plano;
- b) A correta integração na envolvente, nomeadamente no coberto vegetal existente, incluindo em áreas onde sejam estipuladas coberturas verdes;
- c) A promoção e defesa dos valores paisagísticos e ambientais da área do Plano de Pormenor, numa ótica de preservação, qualificação e valorização paisagística.

Artigo 10º - Revestimentos de Edifícios

As construções constantes no Plano são, preferencialmente, realizadas e revestidas a reboco, madeira e/ou material pétreo, devendo os materiais de revestimento enquadrar-se numa perspetiva mimética relativamente a cor e acabamentos, designadamente para o conjunto dos edifícios da mesma tipologia, privilegiando o uso de materiais reciclados ou com capacidade de reciclagem e os que provenham de fontes sustentáveis de produção.

Artigo 11º - Coberturas

1. As coberturas das tipologias de habitação unifamiliar devem ser planas, com cobertura vegetal, procurando a maior integração paisagística do conjunto, por forma a integrarem-se na envolvente natural-paisagística da área de intervenção, conforme indicado na Planta de Implantação.
2. As coberturas dos edifícios de tipologia plurifamiliar e de serviços devem seguir o mesmo tipo de acabamentos do disposto anteriormente, procurando a maior integração paisagística do conjunto, conforme indicado na Planta de Implantação.
3. Nas coberturas dos edifícios é admissível terraços para utilização exterior, desde que não ocupem mais do que 1/3 da área total da cobertura.
4. O uso das áreas em terraço é predominantemente de estadia exterior, sendo admitida a instalação de canteiros de plantação, instalação de vegetação de vários estratos, mobiliário exterior amovível.
5. Nos terraços não é permitida edificação permanente nem temporária, exceto para instalação de áreas técnicas consideradas no projeto de Arquitetura, e pequenos muros de contenção que visem aumentar a altura de substrato de plantação.
6. São admitidas piscinas em cobertura nas áreas de terraços, desde que recuadas relativamente à fachada e não visíveis, e em áreas condominiais.
7. Coberturas inclinadas só são admitidas nos edifícios a reconstruir, sempre que seja necessário preservar a linguagem construtiva pré-existente.

Artigo 12º - Lotes/Frações

Nos lotes/frações de habitação unifamiliar pode admitir-se agregação de lotes/frações respeitando as áreas de construção máximas estipuladas.

Artigo 13º - Anexos

Na área do Plano não são permitidas construções anexas fora do limite do polígono de implantação.

Artigo 14º - Arranjos Exteriores

1. É obrigatório o tratamento paisagístico dos espaços verdes, públicos e privados, com recurso a espécies vegetais bem-adaptadas às condições edafoclimáticas referentes ao elenco vegetal autóctone ou tradicional local, recorrendo preferencialmente a espécies da associação do Carvalho-alvarinho e sobreiro.
2. A implantação da vegetação arbórea indicada na Planta de Implantação é indicativa relativamente ao seu posicionamento, devendo cumprir-se com os conjuntos arbóreos indicados, a preservar ou a plantar.
3. O tratamento paisagístico a que se refere o número anterior deve privilegiar o enquadramento paisagístico das edificações e estabilização de terras em declive e a minimização de impactos ambientais negativos.
4. O coberto arbóreo deve ter densidade expressiva, sem pôr em causa as edificações ensolaradas e o sistema de vistas para o vale do Cavalum.
5. As intervenções realizadas dentro da área do Plano, devem garantir a adoção de práticas de utilização sustentável que promovam a redução de consumo de recursos e de produção de resíduos e emissões, nomeadamente favorecendo a eficiência energética dos edifícios e a utilização de fontes de energia renováveis.
6. Devem ser salvaguardadas as áreas de infiltração de água e favorecida a reutilização de água através de soluções de drenagem ecológica da água (SUDS), promovendo o aproveitamento das águas pluviais e das águas residuais domésticas tratadas, na rega de espaços verdes e na lavagem dos pavimentos.
8. Os pavimentos exteriores de acesso automóvel e passeios no interior da parcela devem ser executados com coberto permeável, ou semipermeável.
9. Os muros, quando aplicável e devidamente considerados em Projeto de Arquitetura e ou Arranjos Exteriores, devem ser em alvenaria de pedra de granito da região, com junta seca.

Artigo 15º - Vedações

1. Só é admitida a vedação dos lotes constituídos, conforme Planta de Implantação, caso se considere necessário e nas seguintes condições:
 - a) A sua execução é realizada em rede de arame ocultado por sebe viva;
 - b) Relativamente ao limite de lotes a altura máxima é de 1,80 metros;
 - c) Quando entre lotes ou parcelas a altura máxima é de 1,20 metros;

2. Podem ser admitidas vedações de diferenças de nível, em pedra da região cuja altura máxima não poderá exceder 2,00 metros.

Artigo 16º - Ruído

1. De acordo com o Relatório de Ensaio Acústico, a área do Plano de Pormenor é considerada Zona Mista, concluindo-se que o ruído ambiente existente cumpre os valores limites de exposição expressos no Regulamento Geral do Ruído.

2. Nas áreas com exposição ao ruído exterior, devem ser implementadas medidas de controlo de ruído nas construções, que garantam um nível sonoro contínuo equivalente ao do ruído ambiente exterior, inferior aos máximos permitidos.

3. Quando as medidas a que se refere o número anterior incluam a execução de barreiras sonoras, estas devem ser obrigatoriamente constituídas por vedação ocultada por sebe viva.

Artigo 17º - Achados Arqueológicos Fortuitos

1. Sem prejuízo do estabelecido na Lei do Património Cultural, em caso de ocorrência de achados ou vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a construção de qualquer obra:

- a) É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal de Penafiel e à Entidade da tutela competente;
- b) Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos;
- c) Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal de Penafiel e da Entidade da Tutela competente e, caso os achados arqueológicos o justifiquem deve garantir-se o acompanhamento arqueológico que, face aos resultados obtidos, pode implicar a realização de outros trabalhos arqueológicos como sondagens ou escavação.

2. A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do número 1 do presente artigo tem como consequência a prorrogação automática, por tempo equivalente ao da suspensão, da licença de obra.

3. Os trabalhos suspensos só podem ser retomados depois da Entidade tutelar e da Câmara Municipal de Penafiel se pronunciarem.

4. As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respetivo promotor da obra de urbanização ou de construção em causa, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 18º - Mobilidade Condicionada

A execução de passeios, vias de acesso, passagem de peões, bem como a acessibilidade aos edifícios devem respeitar as normas técnicas para acessibilidade dos cidadãos com mobilidade condicionada, conforme legislação em vigor, dando cumprimento ao disposto no Decreto-Lei nº 163/2006 de 8 de Agosto, na sua atual redação.

Artigo 19º - Infraestruturas

1. As redes privadas de abastecimento de água dos diferentes lotes ou parcelas são obrigatoriamente ligadas à rede pública.

2. As redes de drenagem de águas residuais dos diferentes lotes ou parcelas são privadas e obrigatoriamente ligadas às Estações de Tratamento de Águas Residuais (ETAR) identificadas nos documentos do Plano de Pormenor.

3. Devem ser incluídos sistemas de incentivos municipais a projetos que contemplem soluções de energia a partir de fontes renováveis, de reutilização de águas pluviais ou cinzentas, eficiência energética elevada (A, A+) e / ou projetos que possuam certificação de sustentabilidade.

4. Nas áreas Públicas devem ser previstas soluções de iluminação do espaço público, garantindo que as mesmas permitem elevada eficiência energética e o controlo das características da intensidade e dispersão da luminosidade, minimizando a afetação da fauna noturna.

5. A metodologia de dimensionamento de redes de águas deverá ser compatível com o disposto no “Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e Drenagem de Águas Residuais” na sua redação mais atual.

SECÇÃO II — Classificação e Qualificação do Solo**Artigo 20º - Uso do Solo**

A área de intervenção do Plano de Pormenor UOPG7 insere-se, de acordo com o uso dominante do solo previsto na Planta de Ordenamento do PDM de Penafiel, nas seguintes categorias e subcategorias de espaço:

- a) Solo Urbano: Espaço urbanizado - áreas consolidadas ou a consolidar;
- b) Solo Urbano: Espaço de urbanização programada - áreas predominantemente habitacionais;
- c) Espaço canal;

- d) Estrutura ecológica.

SUBSECÇÃO I – Solo Urbano

Espaço Urbanizado: Áreas Consolidadas ou a Consolidar

Artigo 21º - Identificação

Nas Áreas Consolidadas ou a Consolidar do Plano de Pormenor da UOPG7, prevê-se manter grande parte do edificado existente e do edificado em ruína, bem como de logradouros.

Artigo 22º - Regime

Sem prejuízo das disposições consideradas no Regulamento do PDM, Seção II, artigo 9º e artigo 17º, é estabelecido o seguinte:

- a) Deve manter-se a cêrcea do edificado existente, podendo ser alterada conforme a moda de cêrcea da frente urbana onde se insere;
- b) Deve manter-se o tipo e configuração das coberturas existentes;
- c) Devem manter-se os recuos e alinhamentos dominantes da frente urbana;
- d) Deve manter-se o uso ou funções existentes, predominantemente funções centrais, habitacionais, comércio ou serviços e equipamentos;
- e) No edificado em ruína a reconstruir ou reabilitar devem manter-se as características de implantação, cêrceas e coberturas da pré-existência;
- f) Nos logradouros existentes deve manter-se a permeabilidade dos mesmos conforme indicado na Planta de Implantação do Plano de Pormenor da UOPG 7.

SUBSECÇÃO II – Solo Urbano

Espaço de Urbanização Programada: Áreas Predominantemente Habitacionais

Artigo 23º - Identificação

É considerada a seguinte edificabilidade:

- a) Lotes 01 a 03 destinados a habitação unifamiliar isolada, com dois pisos acima da cota de soleira, apoiada em arruamentos existentes e estacionamento previsto no interior da parcela;
- b) Parcelas A e B destinadas a habitação unifamiliar em banda, com dois pisos acima da cota de soleira, apoiada em arruamentos novos a construir e estacionamento previsto no interior da parcela;

- c) Lotes 06 a 07 destinados a habitação unifamiliar isolada, com dois pisos acima da cota de soleira, apoiada em arruamentos novos a construir e estacionamento previsto no interior da parcela;
- d) Parcela D destinada a habitação plurifamiliar, com dois pisos acima da cota de soleira, apoiada em arruamentos existentes a melhorar e estacionamento previsto no interior da parcela;
- e) Parcela E destinada a habitação unifamiliar em banda, com dois pisos acima da cota de soleira, apoiada em arruamentos novos a construir e estacionamento previsto no interior da parcela;
- f) Parcela F destinada a habitação unifamiliar em banda, com dois pisos acima da cota de soleira, apoiada em arruamentos existentes a melhorar e estacionamento previsto no interior da parcela;
- g) Lotes 22 a 34 (Parcela G) destinados a habitação isolada, com dois pisos acima da cota de soleira, apoiada em arruamentos novos a construir e estacionamento previsto no interior da parcela;
- h) Lotes 44 e 46 (Parcela G) destinados a habitação unifamiliar em banda, com dois pisos acima da cota de soleira, apoiada em arruamentos novos a construir e estacionamento previsto no interior da parcela;
- i) Lote 45 e Parcelas J e K destinados ocupação de carácter turístico, composto por edificado em ruína para recuperar e reconstruir, com dois pisos acima da cota de soleira, apoiado em arruamentos existentes a melhorar e novos a construir e estacionamento previsto no interior da parcela;
- j) Parcelas L e M destinadas a habitação plurifamiliar, com quatro pisos acima da cota de soleira, apoiada em arruamentos existentes a melhorar e novos a construir e estacionamento previsto no interior da parcela;

Artigo 24º - Regime

É considerado o seguinte regime:

- a) A implantação das edificações deve respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Implantação e respetiva área estabelecida constante nos quadros constantes na mesma Planta;
- b) As áreas verdes privadas, estacionamento e áreas de arborização, devem igualmente respeitar as manchas de implantação definidas na Planta de Implantação e áreas estabelecidas nos quadros constantes na mesma Planta;
- c) O número de pisos deve respeitar o estabelecido nos quadros constantes na Planta de Implantação;
- d) As tipologias edificatórias devem cumprir o estabelecido no quadro constante na Planta de Implantação.

III – Espaço Canal

Artigo 25º - Percursos Pedonais

1. Os percursos pedonais definidos correspondem a caminhos de circulação pedonal ou ciclável suave que fazem o atravessamento entre espaços verdes, naturais ou de lazer, e a ligação com a envolvente, zonas habitacionais existentes e propostas, equipamentos, zonas agrícolas, parques ou espaços públicos;

2. A construção dos percursos pedonais deve respeitar os seguintes princípios:

- a) Utilização de materiais permeáveis ou semi-permeáveis em pedra da região;
- b) Manutenção da morfologia natural do terreno existente e muros, com minimização de escavações e aterros;
- c) Em zonas com declive acentuado, podem ser admitidas escadas em pedra local e sobrelevadas do solo, para minimizar movimentos de terra, quando aplicável, podendo ser integradas rampas para acessibilidade se tecnicamente viável.

Artigo 26º - Arruamentos

1. A rede viária definida do Plano compreende arruamentos existentes e propostos, incluindo faixas de rodagem, passeios e zonas de estacionamento, conforme representado na planta de implantação.

2. Os arruamentos devem assegurar uma articulação funcional entre os diversos espaços e a rede viária existente:

- a) Respeitar os perfis transversais estabelecidos nas peças desenhadas;
- b) Incluir passeios com largura mínima de 1,5 m e garantir condições de acessibilidade universal.

3. Os materiais devem garantir a durabilidade, drenagem eficiente e integração com a envolvente, promovendo-se quando possíveis soluções permeáveis e materiais à base de pedras locais.

4. Todos os novos arruamentos devem ser arborizados, com recurso a espécies arbóreas compatíveis com as condições edafoclimáticas locais e com a dimensão apropriada:

- a) Cada árvore deve dispor de uma caldeira com dimensão mínima de 1,50 x 1,50 m, devendo, sempre que possível, ser ampliada para áreas superiores, conforme indicações do plano, especialmente em zonas com maior espaço disponível e estacionamento;
- b) A arborização deve ser contínua e equitativamente distribuída ao longo dos arruamentos.

5. Sempre que aplicável, deve ser privilegiada a integração de faixas verdes, integradas nos passeios, para arborização, garantindo o sombreamento pedonal e conforto térmico urbano.

6. Os arruamentos devem incorporar, quando aplicável, sistemas de drenagem ecológica da água, com o objetivo de aumentar a infiltração de águas pluviais e reduzir o caudal do escoamento superficial.

7. As infraestruturas técnicas devem ser implantadas de forma a não entrarem em conflito com a arborização proposta.

8. Devem ser equacionadas paragens de transporte público nas áreas que carecem deste serviço, permitindo uma otimização dos serviços do transporte público e uma maior cobertura da rede de transportes.

9. O início da urbanização dos lotes previstos no Presente Plano de Pormenor depende da prévia execução das infraestruturas de gestão de águas pluviais, designadamente bacias de retenção e demais sistemas de drenagem previstos.

10. O dimensionamento e tipologia das referidas infraestruturas devem ser suportados em estudos hidrológicos e hidráulicos específicos, que justifiquem a sua adequação ao regime de escoamento superficial.

11. A execução das infraestruturas referidas no nº19 carece de parecer favorável da Agência Portuguesa do Ambiente (APA).

12. Alterações às soluções de drenagem definida no Presente Plano dependem igualmente de parecer vinculativo da APA.

SUBSECÇÃO IV – Estrutura Ecológica

Artigo 27º - Espaços de Utilização Coletiva

Espaços urbanos de utilização coletiva - Praça Pública – extensão da Praça São Martinho, tal como representada na Planta de Implantação.

Artigo 28º - Espaços Verdes: identificação

Quanto a áreas verdes, para além do Jardim dos Namorados existente, o Plano contempla:

- a) Parque Público de Proximidade - A prever, constituindo prolongamento com ligação ao Parque da Cidade de Penafiel, já existente, a sul da Avenida Cavalum;
- b) Bacias de Retenção Públicas e Privadas - A prever, protegendo a estrutura paisagística do território e o seu regime hídrico natural, prevenindo inundações a jusante da área de intervenção;
- c) Zona privada de proteção I – Áreas arborizadas de proteção à Avenida de Cavalum, com faixa de arborização intensa de proteção visual e de ruído;
- d) Zona privada de proteção II - Áreas arborizadas de proteção a zonas sensíveis, com faixa de proteção florestal de novas áreas urbanas e áreas naturais de proteção e enquadramento.
- e) Hortas urbanas privadas - Podendo estas ter uma gestão pública, comunitária, associativa ou municipal, com práticas sustentáveis e sem uso de químicos não autorizados;
- f) Logradouro - Espaço verde privado anexo aos lotes/parcelas, de usufruto privado, e no qual não se prevê qualquer construção.

Artigo 29º - Espaços Verdes: Regime

1. Nos espaços considerados no número anterior são permitidas intervenções de apoio ao lazer e fruição pública, tais como: percursos pedonais e cicláveis, mobiliário urbano, zonas de estadia e estruturas amovíveis de apoio, quiosque, sanitários, apoios agrícolas para as hortas.
2. As intervenções neste espaço são limitadas e devem obedecer aos princípios da conservação da biodiversidade e do solo, e de minimização da impermeabilização e dos movimentos de terra.
3. São permitidas a instalação de percursos pedonais em materiais permeáveis, a implantação de sinalética interpretativa, ambiental ou educativa, assim como intervenções de restauro ecológico e controlo de espécies invasoras.
4. Devem promover-se soluções de pavimentos permeáveis, sendo admissível em determinadas áreas de carácter social, e onde se justifique, por razões de segurança ou acessibilidade, pavimentos em pedra da região.
5. É proibida a edificação de qualquer natureza, salvo estruturas técnicas essenciais de utilidade pública, devidamente justificadas, a construir com materiais naturais e de carácter amovível.
6. As Zonas de Proteção destinam-se prioritariamente à preservação ecológica, enquadramento paisagístico e proteção de valores ambientais, tais como:
 - a) Galerias ribeirinhas e linhas de água existentes;
 - b) Áreas de infiltração e escorrência natural;
 - c) Encostas com declives elevados, iguais ou superiores a 45º.
7. Deve garantir-se acessibilidade universal e integração paisagística com a envolvente.

Artigo 30º - Estudos Hidrográficos e Hidrológicos

1. Os estudos hidrográficos relativos às bacias de retenção, identificadas no artigo 26º e na Planta de implantação, devem fazer-se aquando dos projetos de execução das obras de urbanização e antecipadamente à realização de qualquer obra de urbanização.
2. As Bacias de Retenção Públicas a prever devem ser secas e de infiltração com capacidade adequada à retenção de água e retardamento do efeito de cheia, resultante do aumento de área impermeável, com tratamento paisagístico e integração de vegetação que promova a biodiversidade. Deverá ser consultada a APA, através da submissão de estudo adequado, onde seja identificado, pelo menos:

- a) As tipologias das bacias a implementar;
- b) A capacidade hidráulica estimada, bem como a sua adequação ao volume de águas pluviais a reter ou a infiltrar;
- c) O tempo de retenção em cenários de precipitação intensa;
- d) As condições de escoamento para o rio Cavalum, nomeadamente os pontos de descarga e respetiva localização;
- e) A capacidade de receção dos meios hídricos a jusante.

CAPÍTULO IV – EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 31º - Unidade de execução

Para efeitos de execução, a área do Plano é considerada como uma única Unidade de Execução, tal como delimitada nas Plantas de Implantação e de Transformação Fundiária, admitindo-se que a execução da operação aprovada seja faseada, preferencialmente em 2 fases - poente e nascente do Plano, podendo ainda ser executada por parcela, identificadas com as letras A a M nas mesmas plantas.

Artigo 32º - Operações de Transformação Fundiária

Os prédios originais são emparcelados e reparcelados nas parcelas e lotes finais propostos, conforme planta de transformação fundiária.

Artigo 33º - Obras de Urbanização e de Edificação

A execução do Plano realiza-se através de obras de urbanização e edificação consequentes aos procedimentos de reconfiguração dos prédios originais previstos no artigo anterior.

Artigo 34º - Cedência ao Domínio Municipal

São cedidas, à Câmara Municipal, as parcelas de terreno identificadas como a integrar no domínio municipal na Planta de Transformação Fundiária e de Cedências.

Artigo 35º - Perequação compensatória e Mecanismos

1. A perequação compensatória processa-se entre os prédios da Planta de Cadastro Original, sendo a distribuição equitativa de encargos e benefícios executada pelo sistema de iniciativa dos interessados e, quando este sistema for inviável, pelo sistema de cooperação ou de imposição administrativa, sempre em função das áreas de cada um dos prédios que têm edificação proposta.
2. O mecanismo de perequação a aplicar no Plano é o índice médio de utilização (IMU), que perfaz 0,14, tal como estabelecido no relatório e Planta de Transformação Fundiária.
3. Cumulativamente com o mecanismo referido no número anterior, deve aplicar-se o mecanismo de cedência média, que perfaz 0,64 e o mecanismo de repartição dos custos de urbanização, que se assume com o valor de 332€/m² ac, ou seja, 22% de acréscimo ao valor de construção previsto na área da Unidade de Execução.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS**Artigo 36º - Entrada em Vigor e Vigência**

O Plano tem efeitos legais a partir do dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.