

MUNICÍPIO DE PENAFIEL

Aviso n.º 8335/2015

2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Penafiel

Antonino Aurélio Vieira de Sousa, Presidente da Câmara Municipal de Penafiel, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto nos n.ºs 1 e 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual, que sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Penafiel aprovou por maioria, em sessão realizada a 29 de junho de 2015, a Proposta Final da 2.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Penafiel.

A alteração incide sobre os artigos 4.º, 5.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 20.º, 23.º, 30.º, 33.º, 36.º, 37.º, 39.º, 40.º, 42.º, 51.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 63.º e 64.º do Regulamento, e sobre as Plantas de Ordenamento, de Condicionantes e de Património.

Em conformidade com o disposto na alínea d) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual, publicam-se, em anexo ao presente Aviso, a deliberação da Assembleia Municipal, o Regulamento com as alterações introduzidas e na sua versão integral, bem como as Plantas de Ordenamento, de Condicionantes e de Património.

9 de julho do ano 2015.— O Presidente da Câmara Municipal, Antonino de Sousa, Dr.

Deliberação

Alberto Fernando da Silva Santos, Presidente da Assembleia Municipal, certifica que a Assembleia Municipal, por deliberação de 29 de junho de 2015, aprovou por maioria a proposta da Câmara Municipal da proposta final da 2.ª Alteração ao PDM de Penafiel e relatório de ponderação da Discussão Pública, nos termos do disposto no artigo 79.º e no artigo 96.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, na sua redação atual).

Mais certifica que esta deliberação foi aprovada em minuta para produzir efeitos imediatos.

Por ser verdade, passo a presente certidão que assino e faço autenticar com o selo branco em uso neste Município.

29 de junho de 2015. — O Presidente da Assembleia Municipal, Alberto Fernando da Silva Santos.

Artigo 1.º

2.ª Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal

Os artigos 4.º, 5.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 20.º, 23.º, 30.º, 33.º, 36.º, 37.º, 39.º, 40.º, 42.º, 51.º, 54.º, 55.º, 56.º, 57.º, 63.º e 64.º do Regulamento do PDM, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 163/2007, de 12 de outubro, publicada a 1.ª alteração a 27 de março de 2013 e a 1.ª correção material e retificação a 27 de abril de 2015, passam a ter a seguinte redação:

CAPÍTULO I

[...]

Artigo 4.º

[...]

- 1 —
a)
b)
c) Planta de condicionantes (1:10 000), incorporando em plantas anexas as condicionantes relativas a:
i) Áreas percorridas por incêndios de 2004 a 2013 (1:25 000);
ii) Risco de Incêndio Florestal, componente de Perigosidade nas Classes Alta e Muito Alta (1:25 000);
iii) Zonamento acústico (1:10 000).
2 —
a)
b)
c)
d)
e)
f)
g)
h)

Artigo 5.º

[...]

1 — Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- a)
b)
c) «Área de exploração consolidada» área onde ocorre uma atividade produtiva significativa e cujo desenvolvimento deve ser objeto de uma abordagem global, tendo em vista o aproveitamento do recurso geológico dentro dos valores de qualidade ambiental, podendo incluir áreas concessionadas, licenciadas e outras áreas adjacentes para a progressão da atividade;
d) «Área de exploração complementar» área de exploração que pode ser adjacente à área de exploração consolidada consigo relacionada, devendo o ritmo e as áreas de exploração ser condicionados pelo nível de esgotamento das reservas disponíveis e ou pela evolução da recuperação paisagística da(s) respetiva(s) área(s) de exploração consolidada(s);
e)
f) «Cércea» a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios;
g)
h)
i)
j)
k)
l)
m)
n)
o)
p)
q)
r) «Valorização ambiental» a salvaguarda e ou promoção de valores ambientais e recursos naturais, tais como a conservação de habitats, a preservação da qualidade dos ecossistemas e da biodiversidade, bem como a promoção da educação e investigação ambientais.

2 — O restante vocabulário urbanístico presente no regulamento tem o significado que lhe é atribuído pela legislação em vigor.

CAPÍTULO II

[...]

Artigo 7.º

[...]

- 1 —
2 —
a)
b)
c)
d)
e)
f)
g) Rede Rodoviária;
h) Rede Ferroviária (linha do Douro);
i)
j)
k)
l)
m)
n)
o)
p)
q) Espécies arbóreas protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho);
r) Arvoredo de Interesse Público;
s) Áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos, a atualizar anualmente;
t) Risco de Incêndio Florestal, componente de Perigosidade nas classes Alta e Muito Alta.
3 —

CAPÍTULO III

[...]

SECÇÃO I

[...]

Artigo 8.º

[...]

- 1 — .....
- a) .....
- a.1) .....
- i) .....
- ii) .....
- iii) .....
- a.2) .....
- i) .....
- ii) .....
- iii) .....
- iv) .....
- a.3) .....
- i) .....
- ii) .....
- iii) .....
- b) .....
- b.1) .....
- i) .....
- ii) .....
- b.2) .....
- i) .....
- ii) .....
- b.3) .....
- i) .....
- b.4) .....
- i) .....
- b.5) .....
- i) .....
- b.6) .....
- i) .....
- 2 — .....
- a) .....
- b) .....
- i) .....
- ii) .....
- iii) .....
- iv) .....
- 3 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) Área de potencial para a exploração de minérios metálicos.

SECÇÃO II

[...]

Artigo 9.º

[...]

- 1 — .....

2 — .....

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, em situações de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, a cêrcea reporta-se à fachada voltada para o arruamento ou espaço público habilitante, não podendo as fachadas laterais e ou posteriores ultrapassar em dois pisos o definido para a categoria de espaço em causa, até ao máximo de 7 m. No caso de edifícios servidos por mais de um arruamento ou espaço público habilitante, deve ser adotada a moda da cêrcea da frente edificada respeitante, salvaguardando a harmonia das proporções e a correta integração com os edifícios e áreas envolventes. Na ausência da moda da cêrcea, a cêrcea reporta-se à fachada cuja linha de interceção com o arruamento ou espaço público habilitante é a de menor nível altimétrico.

4 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer utilização, ocupação ou atividade abrangida nos usos compatíveis com o uso dominante do solo só pode ocorrer quando de tal viabilização não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

5 — Para os efeitos do número anterior, consideram-se, em geral, como incompatíveis, os usos que:

- a) Deem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou de forma geral prejudiquem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
- c) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão;
- d) Prejudicam a salvaguarda e a valorização do património classificado, em vias de classificação ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico ou paisagístico;
- e) Prejudicam a salvaguarda e a promoção de valores ambientais e de recursos naturais;
- f) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no regime legal sobre a atividade industrial e no regime legal sobre a poluição sonora.

6 — Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para todas as categorias de espaços e fora de áreas edificadas consolidadas, terão de cumprir as Medidas de Defesa da Floresta contra Incêndios definidas no quadro legal em vigor, bem como as definidas no presente Regulamento, designadamente:

- a) A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria, é proibida nos terrenos classificados no PMDFCI com perigosidade nas classes alta e muito alta, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios;
- b) As novas edificações têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PMDFCI respetivo ou, se este não existir, a garantia de distância à extrema da propriedade de uma faixa de proteção nunca inferior a 50 m e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

Artigo 10.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- a) Sejam compatíveis com o uso residencial, de acordo com o disposto no artigo 14.º;
- b) A unidade industrial não esteja incluída no tipo 1, de acordo com o disposto no regime legal sobre a atividade industrial;
- c) .....
- d) .....
- i) .....
- ii) .....
- iii) .....
- iv) .....
- v) .....

Artigo 11.º

[...]

1 — Nas operações de loteamento, nas operações urbanísticas de impacto semelhante, nas novas construções e naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 20 % da área de construção existente (as

quais se consideram de impacte relevante), deve ser assegurado o estacionamento privado e público para responder às necessidades próprias

da operação urbanística, em função do tipo de ocupação e da área bruta de construção (abc) constantes do quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Estacionamento privado	Estacionamento público
Habitação unifamiliar. . . . .	1 lugar/fogo — abc < 150 m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo — abc ≥ 150 m <sup>2</sup> e ≤ 300 m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo — abc > 300 m <sup>2</sup> .	20 % da aplicação dos critérios anteriores no caso de operações de loteamento ou de operações urbanísticas de impacte semelhante.
Habitação multifamiliar com indicação de tipologia	1 lugar/fogo — T0 e T1; 2 lugares/fogo — T2, T3 e T4; 3 lugares/fogo — ≥ T5	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Habitação multifamiliar sem indicação de tipologia	1 lugar/fogo — abc < 100 m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo — abc ≥ 100 m <sup>2</sup> e ≤ 200 m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo — abc > 200 m <sup>2</sup> .	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Comércio e serviços . . . . .	1 lugar/35m <sup>2</sup> — abc ≤ 2000 m <sup>2</sup> ; 1 lugar/25m <sup>2</sup> — abc > 2000 m <sup>2</sup> e cumulativamente 1 lugar de pesados/1500 m <sup>2</sup> abc de comércio.	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
	Restauração e bebidas, superfícies comerciais, salas de espetáculos e conferências, equipamentos de utilização coletiva, locais de reunião ou outras unidades de comércio ou serviços semelhantes que impliquem maiores exigências de uso público estão sujeitos a um acréscimo de 40 % dos lugares de estacionamento mínimo privado e público resultantes da aplicação dos critérios anteriores.	
Comércio por grosso, indústria e armazéns. . . . .	1 lugar/100m <sup>2</sup> abc; 1 lugar de pesados/1000m <sup>2</sup> abc, com um mínimo de 1 lugar/lote.	20 % da aplicação dos critérios anteriores para veículos ligeiros; 10 % da aplicação dos critérios anteriores para veículos pesados.

2 — . . . . .

a) . . . . .

b) Quando da alteração de destino de uso resultar agravamento das exigências de estacionamento mínimas estipuladas no n.º 1 deste artigo, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento em tudo idênticos ao respeitante ao novo licenciamento, devendo ser previsto o acréscimo de lugares resultante desse agravamento.

3 — [Revogado].

4 — Os lugares a disponibilizar nos termos do n.º 1, correspondem ao arredondamento para o número inteiro superior.

5 — Excetuam-se dos n.ºs 1 e 2 deste artigo os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total ou parcial de criação de estacionamento inerente a novas construções não decorrentes de operação de loteamento e naquelas que tenham sido objeto de ampliação, quando:

a) . . . . .

b) . . . . .

c) . . . . .

d) . . . . .

e) . . . . .

f) No caso do estacionamento público a criar ser isolado e gerar uma descontinuidade urbanística do local.

6 — Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacte semelhante é sempre criado estacionamento público de acordo com o dimensionamento definido no n.º 1, excetuando os casos em que todos os lotes confinem com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio a lotear impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente.

7 — Os lugares de estacionamento público, a criar pelo promotor, que excedam o dimensionamento definido no n.º 1 podem ser contabilizados para efeitos de estacionamento privado.

8 — Os lugares de estacionamento localizados em áreas contabilizadas para efeitos de abc podem ser subtraídos aos lugares de estacionamento mínimo privado resultante do dimensionamento definido no n.º 1.

9 — As operações urbanísticas que geram, de acordo com os parâmetros de dimensionamento de estacionamento definidos no n.º 1,

a obrigatoriedade de mais de 200 lugares, podem apresentar valores inferiores, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego, comprovando que a organização interna e externa da circulação e do estacionamento são adequados às necessidades do uso.

10 — Os estabelecimentos hoteleiros devem cumprir o estacionamento previsto na legislação específica aplicável.

11 — As operações urbanísticas referentes a conjuntos comerciais, comércio por grosso, hipermercados, supermercados, indústria, armazéns ou semelhantes devem prever a área necessária a cargas e descargas de veículos pesados em função das necessidades do uso.

12 — A dispensa total ou parcial da criação de estacionamento fica sujeita ao pagamento de uma compensação ao município definida em regulamento municipal.

Artigo 12.º

[...]

Os anexos são edifícios referenciados a um edifício principal, com função complementar da construção principal, destinados, designadamente, a garagens, arrumos ou apoio à fruição dos respetivos logradouros, devendo garantir-se uma adequada integração no local de modo a não afetarem as características urbanísticas existentes, nos aspetos da estética, da insolação e da salubridade.

SECÇÃO III

[...]

SUBSECÇÃO I

[...]

Artigo 13.º

[...]

1 — . . . . .

2 — . . . . .

a) . . . . .

b) . . . . .

- c) .....
- d) Tipo C4, correspondendo preferencialmente a zonas de baixa densidade e de moradia.

Artigo 14.º

[...]

- a) Dão lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) .....
- c) Acarretam agravados riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
- d) .....
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no regime legal sobre a atividade industrial e no regime legal sobre a poluição sonora.

Artigo 15.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 3 — .....
- a) Tipo C1: cêrcea de sete pisos, com o máximo de 22,5 m; índice de utilização de 1,2; índice de impermeabilização de 0,70 da área do prédio;
- b) Tipo C2: cêrcea de cinco pisos, com o máximo de 16,5 m; índice de utilização de 1,0; índice de impermeabilização de 0,70 da área do prédio;
- c) Tipo C3: cêrcea de quatro pisos, com o máximo de 13,5 m; índice de utilização de 0,8; índice de impermeabilização de 0,65 da área do prédio;
- d) Tipo C4: cêrcea de dois pisos, com o máximo de 7,5 m; índice de utilização de 0,6; índice de impermeabilização de 0,60 da área do prédio.
- 4 — .....
- 5 — .....
- 6 — .....

Artigo 16.º

[...]

- a) Não estejam incluídas no tipo 1, de acordo com o disposto no regime legal sobre a atividade industrial, e sejam compatíveis com o uso residencial, de acordo com o disposto no artigo 14.º;
- b) .....
- c) .....
- d) Seja assegurado o afastamento mínimo de 10 m ao limite posterior do lote e de 5 m aos limites laterais;
- e) .....

SUBSECÇÃO III

[...]

Artigo 20.º

[...]

Correspondem às áreas urbanizadas destinadas à instalação de atividades industriais, de acordo com o regime legal sobre a atividade industrial, de armazenagem e ainda de equipamentos, comércio e serviços.

SECÇÃO IV

[...]

SUBSECÇÃO I

[...]

Artigo 23.º

[...]

As áreas de expansão predominantemente habitacionais caracterizam-se por poderem vir a adquirir as características de áreas predominantemente habitacionais consolidadas ou a consolidar, destinando-se predominantemente a atividades residenciais, comerciais, serviços e equipamentos, incluindo áreas verdes urbanas de utilização privada ou pública, admitindo-se ainda os usos industriais não incluídos no tipo 1, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com os primeiros de acordo com o disposto no artigo 14.º

SUBSECÇÃO III

[...]

Artigo 30.º

[...]

- 1 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- 2 — .....
- 3 — Em prédios localizados no limite destas áreas, e que estabelecem fronteira com as categorias de espaço predominantemente habitacional ou equipamento estruturante, deve ser assegurada uma faixa de proteção, no prédio, constituída por espécies arbóreas numa faixa de profundidade não inferior a 20 m, com o objetivo de minimizar os impactes visuais e ambientais resultantes da atividade industrial/empresarial.

SUBSECÇÃO IV

[...]

Artigo 33.º

[...]

- 1 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 2 — Em prédios localizados no limite destas áreas e que estabelecem fronteira com as categorias de espaço predominantemente habitacional ou equipamento estruturante, deve ser assegurada uma faixa de proteção constituída por espécies arbóreas numa faixa de profundidade não inferior a 20 m, com o objetivo de minimizar os impactes visuais e ambientais resultantes da atividade industrial.

SECÇÃO V

[...]

Artigo 36.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — Nas áreas mistas de produção e recreio não são permitidas operações de loteamento, admitindo-se apenas obras de construção nas seguintes condições:
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....

e) Na área do parque da cidade, compreendendo o rio Cavalum e áreas contíguas, tal como delimitada na planta de ordenamento, admitem-se obras de construção destinadas a empreendimentos turísticos e ou culturais, a equipamentos de utilização coletiva, bem como a atividades complementares das obras referidas, nomeadamente serviços administrativos, unidades comerciais e de restauração, não podendo o índice de utilização ser superior a 0,35.

3 — .....  
4 — .....  
5 — .....

## SECÇÃO VI

[...]

### SUBSECÇÃO I

[...]

#### Artigo 37.º

[...]

1 — .....  
2 — .....

a) No caso de novas construções ou ampliação de construções preexistentes para habitação própria e permanente, desde que, cumulativamente:

i) Seja comprovado pelas entidades e serviços competentes da Câmara Municipal que o proprietário é residente no concelho e que não é proprietário de outra habitação ou terreno com capacidade edificatória no concelho, devendo ser feito o registo de ónus de não alienação pelo período de 10 anos;

ii) [Revogada];

iii) A área bruta de construção, incluindo a eventualmente já preexistente, não ultrapasse os 200 m<sup>2</sup>, não podendo a cêrcea ser superior a dois pisos e 7 m;

iv) .....

b) No caso de instalações para agroturismo e turismo no espaço rural, admite-se a reconstrução, conservação ou alteração das edificações preexistentes e a sua ampliação em mais 50 % da área da construção preexistente, devendo a cêrcea não ultrapassar os dois pisos e 7 m e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares não exceder 10 % da área total da parcela.

3 — .....

### SUBSECÇÃO II

[...]

#### Artigo 39.º

[...]

1 — Nestas áreas não são permitidas operações de loteamento, permitindo-se apenas construções em parcelas de terreno, legalmente constituídas, nas condições dos números seguintes.

2 — Admite-se a reconstrução, conservação ou alteração de edificações existentes e ainda a sua ampliação, desde que a área bruta de construção resultante não seja superior a 50 % da área bruta de construção preexistente e a cêrcea não ultrapasse os dois pisos e 7 m.

3 — .....

a) .....  
b) .....  
c) .....

4 — .....

a) A área mínima do prédio seja igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup>;  
b) A área bruta de construção, incluindo a eventualmente existente, não ultrapasse os 200 m<sup>2</sup>, não podendo a cêrcea ser superior a dois pisos e 7 m;  
c) .....

5 — .....

a) Os casos de colmatação entre construções de habitação, urbanisticamente regularizadas, localizadas na mesma frente do arruamento existente que as serve e distantes entre si menos de 50 m, onde não é

exigida área mínima do prédio, devendo no entanto ser cumpridas as condições estabelecidas nas alíneas b) e c) do número anterior;

b) Os casos de habitação própria e permanente do proprietário e respetivo agregado familiar, quando este comprove, pelas entidades e serviços competentes da Câmara Municipal, ser residente no concelho e não ser proprietário de outra habitação ou terreno urbano no concelho, devendo ser cumpridas as condições estabelecidas nas alíneas a), b) e c) do número anterior e ser feito o registo de ónus de não alienação pelo período de 10 anos.

6 — .....

a) .....  
b) .....  
c) .....

7 — .....

a) .....  
b) .....

i) .....  
ii) .....  
iii) .....  
iv) .....

8 — .....

a) .....  
b) .....  
c) .....

i) .....  
ii) .....  
iii) .....

9 — .....

## SECÇÃO VII

[...]

### SUBSECÇÃO I

[...]

#### Artigo 40.º

[...]

1 — .....

2 — Todas as ações de arborização e rearborização, independentemente da espécie, estão sujeitos a mecanismos de controlo prévio por parte da entidade de tutela, consoante a área a intervir, nos termos do regime legal sobre as ações de arborização e rearborização.

3 — [Revogado].

4 — [Revogado].

5 — Admitem-se as obras inerentes a construções integradas em empreendimentos turísticos, recreativos ou de valorização ambiental desde que compatíveis com o uso dominante, de acordo com o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 9.º, e se verifique, cumulativamente, o seguinte:

a) .....  
b) .....  
c) .....  
d) .....

6 — .....

7 — .....

### SUBSECÇÃO II

[...]

#### Artigo 42.º

[...]

1 — .....

2 — Todas as ações de arborização e rearborização, independentemente da espécie, estão sujeitos a mecanismos de controlo prévio por parte da entidade de tutela, consoante a área a intervir, nos termos do regime legal sobre as ações de arborização e rearborização.

3 — [Revogado].

SECÇÃO XIII

[...]

Artigo 51.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — A demolição de imóveis de interesse patrimonial só é permitida, sem prejuízo do disposto na lei geral para imóveis classificados ou em vias de classificação, quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infraestruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição é objeto de discussão pública promovida nos termos do n.º 5 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.
- 5 — .....

SECÇÃO XV

[...]

Artigo 54.º

[...]

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....
- 4 — .....
- 5 — .....
- 6 — Às vias da rede municipal principal, previstas ou propostas pelo presente Plano e enquanto não estiver aprovado o respetivo projeto de execução, aplica-se uma faixa de proteção *non aedificandi* de 30 m, para um e outro lado do eixo da via.
  - a) [Revogada];
  - b) [Revogada];
  - c) [Revogada].
- 7 — Às vias da rede rodoviária nacional e às estradas regionais existentes e previstas ou propostas, aplica-se a legislação em vigor.
- 8 — [Revogado].

CAPÍTULO IV

**Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva**

Artigo 55.º

[...]

1 — Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas de impacto semelhante, devem ser asseguradas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva para responder às necessidades próprias da operação urbanística, em função do tipo de ocupação e da área bruta de construção (abc) constantes do quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar. . . . .	28 m²/fogo	35 m²/fogo
Habitação multifamiliar. . . .	28 m²/120 m² abc	35 m²/120 m² abc
Comércio e serviços . . . . .	28 m²/100 m² abc	25 m²/100 m² abc
Comércio por grosso, indústria e armazéns . . . . .	23 m²/100 m² abc	10 m²/100 m² abc

- 2 — [Revogado].
- 3 — Para efeitos do n.º 1, entende-se por operações urbanísticas de impacto semelhante a uma operação de loteamento as definidas em regulamento municipal.

Artigo 56.º

[...]

1 — As parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva resultantes do disposto no ar-

tigo anterior, bem como a infraestruturas, passam a integrar o domínio municipal através da sua cedência gratuita ao município.

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

3 — .....

4 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio municipal possuem acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização é tal que contribua efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

5 — Nas áreas a sujeitar à elaboração de planos de pormenor ou incluídas em unidades de execução não integradas em planos de pormenor, a cedência para o domínio municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas compreende:

- a) .....
- b) .....

CAPÍTULO V

[...]

Artigo 57.º

[...]

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, são sujeitas a prévia discussão pública as obras de edificação não integradas em operações de loteamento e que correspondam a uma das seguintes situações:

- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....
- g) .....

CAPÍTULO VII

[...]

Artigo 63.º

[...]

1 — .....

2 — .....

3 — .....

4 — O município pode autorizar, em área abrangida por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, e desde que não colidam com as regras e os conteúdos programáticos definidos para a respetiva UOPG, os seguintes tipos de operações urbanísticas:

- a) Obras de alteração;
  - b) Obras de reconstrução que não impliquem aumento de área de construção;
  - c) Obras de edificação em prédios situados nos espaços de urbanização programada confinantes com via pública habilitante, desde que em situação de colmatação ou de confrontação com prédio onde exista edificação urbanisticamente regularizada;
  - d) As operações urbanísticas que digam respeito a prédios situados em contiguidade com o espaço urbanizado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes a este através de obras de urbanização ou de edificação, e desde que as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com o espaço urbanizado e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente;
  - e) Intervenções ao nível do plano de chão, sem edificações com carácter de permanência, e que não comprometam a reversibilidade do espaço em causa, por forma a garantir a prossecução da organização espacial e a forma de ocupação estabelecida para a UOPG.
- 5 — Sem prejuízo do disposto na lei, podem ainda ser autorizadas operações urbanísticas que não estejam previstas nas alíneas do número

anterior, desde que, cumulativamente, não colidam com as regras e os conteúdos programáticos definidos para a respetiva UOPG, assegurem uma correta articulação formal e funcional com o espaço urbanizado e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente, devendo, para tanto, ser validadas pelos serviços competentes da Câmara Municipal, em matéria de planeamento e ordenamento do território.

Artigo 64.º

[...]

- 1) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- d) .....
- 2) .....
- a) **Objetivos:**  
Abrange uma área da ordem dos 11,60 ha e destina-se, predominantemente, a habitação unifamiliar, incluindo comércio e serviços complementares;  
Devem ser disponibilizadas áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e serviços, correspondentes a 30 % da área da UOPG;
- b) .....
- c) .....
- 3) .....
- a) **Objetivos:**  
Abrange uma área da ordem dos 10,80 ha e destina-se, predominantemente, a habitação, incluindo comércio e serviços complementares;  
Deve ser integrada em espaço verde público a área arborizada existente no seu limite nascente, na transição com o perímetro urbano da cidade de Penafiel, na envolvente do nó viário proposto no Plano;
- b) .....
- c) .....
- 4) .....
- a) **Objetivos:**  
Abrange uma área com cerca de 20,70 ha e destina-se, predominantemente, a habitação multifamiliar, incluindo comércio e serviços complementares;  
Pretende-se a consolidação da frente urbana da EN 15, garantindo, a partir desta, permeabilidade visual sobre a unidade em causa, e a mitigação do atravessamento pelo IC 35;  
Devem-se assegurar ligações pedonais inseridas em estrutura verde contínua que estabeleçam a relação com o parque urbano do Cavalum;
- b) .....
- c) .....
- 5) .....
- 6) .....
- a) **Objetivos:**  
Abrange uma área com cerca de 27,70 ha e destina-se, predominantemente, à expansão residencial da cidade no sentido nascente;  
Devem ser criados arruamentos que estabeleçam a ligação viária entre a EN 15 e a variante nascente;  
Deve ser afeta a espaço verde público a área com declive acentuado e abrangendo afloramentos rochosos que se localiza na parte sul desta UOPG, a qual deve ainda ser integrada no sistema de espaço público contínuo que estruture esta UOPG, na sua relação entre a cidade à cota alta e o parque do Cavalum;  
A edificação deve acautelar a salvaguarda de canais visuais sobre o vale, a partir das zonas de cota superior;
- b) **Parâmetros:**  
O índice médio de utilização é de 0,40;  
A tipologia habitacional é predominantemente de moradias unifamiliares de dois pisos, admitindo-se habitação multifamiliar até 4 pisos, com funções complementares de comércio e serviços, por questões de composição urbana e sobretudo na transição das áreas já edificadas com as a edificar;

- A cedência para espaços verdes ou equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 25 % da área total da UOPG;
- c) .....
- 7) .....
- a) **Objetivos:**  
Abrange uma área com cerca de 20,30 ha e destina-se, predominantemente, a habitação, incluindo comércio e serviços;  
Deve ser definido um percurso no limite com a área consolidada da cidade por norte, que permita, simultaneamente, o acesso a parques de estacionamento a definir como apoio ao centro histórico;  
Devem ser definidas ligações viárias entre a cidade e a variante do Cavalum;  
A edificação deve acautelar a salvaguarda de canais visuais sobre o vale do Cavalum, a partir das zonas de cota superior;  
Deve ser salvaguardado o caminho romântico, bem como o conjunto edificado existente na extensão do caminho e acessível por este;
- b) .....
- c) .....
- 8) .....
- 9) .....
- a) **Objetivos:**  
Abrange uma área na ordem dos 14 ha e destina-se, predominantemente, à expansão residencial da cidade no sentido norte;
- b) **Parâmetros:**  
O índice médio de utilização é de 0,35;  
A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;  
A tipologia habitacional é predominantemente de moradias unifamiliares de dois pisos, admitindo-se habitação multifamiliar até 4 pisos, com funções complementares de comércio e serviços, por questões de composição urbana e sobretudo na transição das áreas já edificadas com as a edificar;
- c) **Forma de execução:**  
A urbanização e a edificação devem ser precedidas de plano de pormenor, que define o sistema de execução a adotar nas unidades de execução que o plano vier a definir;  
Se decorridos cinco anos não estiver publicado qualquer plano referido anteriormente, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento;
- 10) .....
- a) **Objetivos:**  
Com uma área da ordem dos 65,30 ha, pretende-se a expansão do uso empresarial/industrial da zona industrial já abrangida por plano de pormenor eficaz, a revogar;
- b) .....
- c) .....
- 11) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 12) .....
- 13) .....
- a) **Objetivos:**  
Abrange uma área com cerca de 7,10 ha e destina-se, predominantemente, à expansão residencial de Novelas no sentido norte, até à fronteira com o concelho de Paredes;
- b) **Parâmetros:**  
O índice médio de utilização é de 0,35;  
A cedência para espaços verdes ou equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 25 % da área total da UOPG;

A tipologia de habitação é, predominantemente, de moradia unifamiliar com dois pisos, admitindo-se habitação multifamiliar até três pisos, com funções complementares de comércio e serviços, em núcleo que estabeleça uma pequena centralidade local;

c) .....

14) UOPG do núcleo industrial da Quinta da Judite:

a) .....

b) .....

c) .....

15) .....

a) .....

b) .....

c) Formas de execução:

i) A urbanização e a edificação processam-se no âmbito de unidades de execução;

ii) A ocupação em áreas florestais, nomeadamente nas áreas classificadas com perigosidade alta e ou muito alta na cartografia de risco de incêndio florestal constante da planta de condicionantes do PDM, deve ser obrigatoriamente precedida da aplicação de medidas de redução do risco de incêndio florestal, bem como prever e adotar as medidas especiais relativas à resistência do edifício ao fogo e contenção de fontes de ignição de incêndio nos edifícios e nos acessos, nos termos da legislação em vigor;

iii) Na programação, execução e implantação da operação urbanística, serão obrigatoriamente estabelecidas e mantidas as faixas de gestão de combustível para defesa das edificações, nos termos da legislação em vigor.

16) .....

a) .....

b) .....

c) .....

17) .....

a) .....

b) .....

c) .....

18) .....

a) .....

b) .....

c) .....

19) .....

a) .....

b) .....

c) .....

20) .....

a) .....

b) .....

c) .....

21) .....

22) .....

a) .....

b) .....

c) .....

23) .....

a) Objetivos — abrangendo uma área com cerca de 4,20 ha, destina-se, predominantemente, a habitação unifamiliar, incluindo comércio e serviços complementares, correspondendo à expansão norte do aglomerado;

b) .....

c) .....

24) .....

a) .....

b) .....

c) .....

25) .....

a) .....

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,30;

A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

A cêrcea é, predominantemente, de dois pisos, admitindo-se três pisos em edifícios de habitação multifamiliar, com funções complementares de comércio e serviços, em núcleo que estabeleça uma pequena centralidade local;

c) .....

26) .....

a) .....

b) .....

c) .....

27) .....

Abrange uma área da ordem dos 103,90 ha e corresponde à área de Abragão a sujeitar a plano de urbanização;

Enquanto não estiver publicado o plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento;

28) .....

Abrange uma área da ordem dos 183,50 ha e corresponde à área de Pinheiro a sujeitar a plano de urbanização;

A área das Termas de São Vicente e zona envolvente, constituindo a zona central do aglomerado, deve ser tratada a uma escala de pormenor conveniente que permita o detalhe necessário à recuperação e requalificação urbana e consequente revitalização do espaço termal;

Enquanto não estiver publicado o plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento;

29) .....

a) .....

b) .....

c) .....

30) .....

31) .....

a) .....

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,40;

A tipologia de habitação é, predominantemente, unifamiliar com dois pisos, admitindo-se edifícios de habitação multifamiliar com cêrcea não superior a três pisos e com funções complementares de comércio e serviços, em núcleo que estabeleça uma pequena centralidade local;

A cedência para espaços verdes e equipamentos públicos é, no mínimo, de 25 % da área total da UOPG;

c) .....

32) .....

33) UOPG de Rio Mau:

a) .....

b) .....

c) .....

34) UOPG do núcleo industrial de Guilhufe:

a) Objetivos — abrange uma área da ordem dos 9,90 ha e destina-se à ampliação do núcleo de concentração industrial existente, possibilitando a ampliação da empresa existente bem como a instalação de novas empresas, perspetivando um núcleo vocacionado para a inovação industrial, empresarial e tecnológica;

b) Parâmetros — o índice médio de utilização é de 0,35;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação processam-se no âmbito de unidades de execução.

Artigo 2.º

**Entrada em vigor**

As alterações ao presente Regulamento entram em vigor no dia seguinte ao da data de publicação no *Diário da República*.



## Artigo 3.º

**Repúblicação**

É republicado, em anexo, o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Penafiel, com a redação atual.

## ANEXO

**Repúblicação do Regulamento do Plano Diretor Municipal de Penafiel**

## CAPÍTULO I

**Disposições gerais**

## Artigo 1.º

**Objetivo e âmbito**

1 — O presente Regulamento e a planta de ordenamento que dele faz parte integrante estabelecem as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo no âmbito do Plano Diretor Municipal de Penafiel, adiante designado por PDM.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território do concelho de Penafiel.

## Artigo 2.º

**Regime**

Quaisquer ações de iniciativa pública, privada ou cooperativa a realizar na área de intervenção do PDM e que tenham como consequência ou finalidade a ocupação, uso ou transformação do solo ficam obrigatoriamente sujeitas ao disposto no presente Regulamento.

## Artigo 3.º

**Omissões**

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

## Artigo 4.º

**Composição do Plano**

1 — O PDM de Penafiel é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de ordenamento (1:10 000);
- c) Planta de condicionantes (1:10 000), incorporando em plantas anexas as condicionantes relativas a:
  - i) Áreas percorridas por incêndios de 2004 a 2013 (1:25 000);
  - ii) Risco de Incêndio Florestal, componente de Perigosidade nas Classes Alta e Muito Alta (1:25 000);
  - iii) Zonamento acústico (1:10 000).

2 — Acompanham o PDM de Penafiel:

- a) Relatório com o programa de execução e plano de financiamento;
- b) Carta de enquadramento (1:250 000);
- c) Carta da rede viária (1:25 000);
- d) Carta da estrutura ecológica municipal (1:25 000);
- e) Planta do património (1:10 000);
- f) Planta da REN (1:10 000);
- g) Carta de equipamentos (1:25 000);
- h) Carta da situação existente (1:10 000).

## Artigo 5.º

**Definições**

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, entende-se por:

- a) «Alinhamento dominante» o alinhamento em maior extensão das vedações dos prédios ou das fachadas dos edifícios neles implantados de uma dada frente urbana em relação ao espaço público com que confinam;
- b) «Área bruta de construção (abc)» o valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de:
  - Sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais;
  - Áreas destinadas a estacionamento, quando localizado em cave;
  - Áreas destinadas a arrecadações de apoio às diversas unidades de utilização do edifício e serviços técnicos, quando localizados em cave;

Varandas descobertas;

Terraços descobertos;

Espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

c) «Área de exploração consolidada» área onde ocorre uma atividade produtiva significativa e cujo desenvolvimento deve ser objeto de uma abordagem global, tendo em vista o aproveitamento do recurso geológico dentro dos valores de qualidade ambiental, podendo incluir áreas concessionadas, licenciadas e outras áreas adjacentes para a progressão da atividade;

d) «Área de exploração complementar» área de exploração que pode ser adjacente à área de exploração consolidada consigo relacionada, devendo o ritmo e as áreas de exploração ser condicionados pelo nível de esgotamento das reservas disponíveis e ou pela evolução da recuperação paisagística da(s) respetiva(s) área(s) de exploração consolidada(s);

e) «Cedência média» a área por metros quadrados de abc a ceder ao município, respeitante às parcelas propostas no Plano para espaços verdes públicos, equipamentos e vias, resultando do quociente entre estas áreas e a abc admitida, para uma dada unidade do território urbano;

f) «Cércea» a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios;

g) «Colmatação urbana» o preenchimento com edificação em área inserida em perímetro urbano, quer se trate de nova construção ou de ampliação de edifício existente, de um prédio ou prédios, localizados em frente urbana consolidada e situados entre edifícios existentes nessa mesma frente, desde que a distância entre esses edifícios não seja superior a 24 m ou, quando se trate de área industrial, de 40 m;

h) «Frente urbana» a superfície em projeção vertical definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem;

i) «Índice de impermeabilização» o quociente entre o somatório das áreas de terreno ocupadas com edificação e áreas pavimentadas com materiais impermeáveis, incluindo acessos ou pátios, e a área do terreno ou superfície de referência da operação urbanística, situada na categoria de espaço a que se refere;

j) «Índice de implantação» o quociente entre a área bruta de implantação das construções e a área de terreno ou superfície de referência da operação urbanística, situada na categoria de espaço a que se refere;

k) «Índice de utilização (iu)» o quociente entre a área bruta de construção e a área do terreno situada na categoria de espaço a que se refere;

l) «Lote» o prédio correspondente a uma unidade cadastral resultante de uma operação de loteamento, que se destina imediata ou subsequentemente à edificação urbana;

m) «Moda da cércea» cércea que apresenta maior extensão ao longo de uma frente urbana edificada;

n) «Moradia» edifício, por regra, de um ou dois fogos e cércea normalmente de um ou dois pisos, ao qual corresponde um logradouro;

o) «Parcela» o prédio correspondente a uma unidade cadastral não resultante de uma operação de loteamento ou que por força da operação de loteamento não se destina à edificação urbana, exceto se destinada a equipamento público;

p) «Polígono de base» o perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício, incluindo os pisos em cave;

q) «Prédio» a unidade de propriedade fundiária, na titularidade de uma pessoa singular ou coletiva, ou em regime de compropriedade, podendo classificar-se como urbano, rústico ou misto e, eventualmente, a sujeitar a operação urbanística.

r) «Valorização ambiental» a salvaguarda e ou promoção de valores ambientais e recursos naturais, tais como a conservação de habitats, a preservação da qualidade dos ecossistemas e da biodiversidade, bem como a promoção da educação e investigação ambientais.

2 — O restante vocabulário urbanístico presente no regulamento tem o significado que lhe é atribuído pela legislação em vigor.

## Artigo 6.º

**Preexistências**

1 — Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se preexistências as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos que, executados ou em curso à data da entrada em vigor do PDM, cumpram nesse momento qualquer das seguintes condições:

- a) Não carecem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
- b) Estão licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações não tenham caducado ou sido revogadas ou apreendidas.

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

3 — Os atos ou atividades licenciados, aprovados ou autorizados, a título precário, não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação da validade do respetivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitivas.

4 — As preexistências definidas nos termos dos números anteriores que, pela sua natureza, se excluem do âmbito do estatuto de utilização e ocupação das categorias de espaços onde se localizam, não podem ser objeto de ações ou intervenções que tenham como efeito ampliar ou agravar as condições de incompatibilidade de usos verificadas.

5 — As alterações ou reconversões de usos preexistentes regem-se pelas disposições do presente Regulamento aplicáveis em função da localização e da natureza dos novos usos pretendidos.

## CAPÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

#### Artigo 7.º

##### Identificação e regime

1 — No território do Plano são observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor, nomeadamente as assinaladas na planta de condicionantes quando a escala o permite.

2 — As servidões administrativas e restrições de utilidade pública a que se refere o número anterior respeitam a:

- a) Reserva Agrícola Nacional;
- b) Reserva Ecológica Nacional;
- c) Domínio hídrico;
- d) Zona envolvente das albufeiras;
- e) Recursos geológicos;
- f) Património classificado ou em vias de classificação;
- g) Rede Rodoviária;
- h) Rede Ferroviária (linha do Douro);
- i) Instalações militares;
- j) Instalação e armazenagem de produtos explosivos;
- k) Tratamento de lixos;
- l) Equipamentos públicos;
- m) Vértices geodésicos;
- n) Redes de energia elétrica;
- o) Feixe hertziano Bonfim-Marão;
- p) Redes de transporte de gás natural;
- q) Espécies arbóreas protegidas (sobreiro, azinheira e azevinho);
- r) Arvoredo de Interesse Público;
- s) Áreas percorridas por incêndios nos últimos 10 anos, a atualizar anualmente;
- t) Risco de Incêndio Florestal, componente de Perigosidade nas classes Alta e Muito Alta.

3 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo é regulada pelas disposições expressas para a categoria de espaço sobre que recaem, de acordo com o presente Regulamento e a planta de ordenamento do PDM, condicionadas pelas disposições que regulamentam essa servidão ou restrição.

## CAPÍTULO III

### Uso dominante do solo

#### SECÇÃO I

##### Classes e categorias de espaços

#### Artigo 8.º

##### Identificação

1 — Para efeitos do disposto nos artigos seguintes, considera-se o território concelhio afeto a:

- a) Solo urbano, compreendendo as seguintes categorias e subcategorias de espaço:
  - a.1) Espaço urbanizado:
    - i) Áreas predominantemente habitacionais consolidadas ou a consolidar;

- ii) Áreas de equipamentos estruturantes existentes;
- iii) Áreas industriais e ou empresariais existentes;

a.2) Espaço de urbanização programada:

- i) Áreas de expansão predominantemente habitacionais;
- ii) Áreas de equipamentos estruturantes propostos;
- iii) Áreas industriais e ou empresariais propostas;
- iv) Núcleos de concentração industrial;

a.3) Estrutura ecológica:

- i) Leitões e margens dos cursos de água;
- ii) Áreas naturais de proteção ou enquadramento;
- iii) Áreas mistas (produção e recreio);

b) Solo rural, compreendendo as seguintes categorias e subcategorias de espaço:

b.1) Espaço agrícola:

- i) Área agrícola protegida;
- ii) Área agrícola complementar;

b.2) Espaço florestal:

- i) Área florestal de proteção;
- ii) Área florestal de produção;

b.3) Espaço para indústria extrativa:

- i) Área de exploração consolidada/complementar;

b.4) Espaço de uso múltiplo:

- i) Áreas de equipamentos estruturantes;

b.5) Espaço natural:

- i) Leitões e margens dos cursos de água;

b.6) Espaço cultural:

- i) Áreas de património arqueológico.

2 — Integrados em solo urbano ou solo rural, são ainda estabelecidos os seguintes espaços-canaís:

- a) Rede ferroviária;
- b) Rede rodoviária;

i) Itinerário principal;

- ii) Itinerário complementar;
- iii) Estradas nacionais e regionais;
- iv) Rede municipal principal.

3 — Embora não constituam categorias ou subcategorias de espaço, a planta de ordenamento considera ainda:

- a) Áreas de proteção e enquadramento ao património;
- b) Zonas inundáveis;
- c) Estrutura ecológica em solo rural;
- d) Área de potencial para a exploração de minérios metálicos.

## SECÇÃO II

### Disposições comuns

#### Artigo 9.º

##### Condicionamentos estéticos, ambientais e paisagísticos

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

2 — A Câmara Municipal pode impedir, por interesse arquitetónico ou cultural, a demolição total ou parcial de qualquer edificação, bem como de espécies arbóreas ou arbustivas de inegável valor paisagístico para o território concelhio.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, em situações de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, a cêrcea reporta-se à fachada voltada para o arruamento ou espaço público habilitante, não podendo as fachadas laterais e ou posteriores

ultrapassar em dois pisos o definido para a categoria de espaço em causa, até ao máximo de 7 m. No caso de edifícios servidos por mais de um arruamento ou espaço público habilitante, deve ser adotada a moda da cêrcea da frente edificada respeitante, salvaguardando a harmonia das proporções e a correta integração com os edifícios e áreas envolventes. Na ausência da moda da cêrcea, a cêrcea reporta-se à fachada cuja linha de interceção com o arruamento ou espaço público habilitante é a de menor nível altimétrico.

4 — Sem prejuízo do cumprimento de todos os requisitos exigíveis para cada caso, a viabilização de qualquer utilização, ocupação ou atividade abrangida nos usos compatíveis com o uso dominante do solo só pode ocorrer quando de tal viabilização não decorrem riscos para a segurança de pessoas e bens, nem prejuízos ou inconvenientes de ordem funcional, ambiental ou paisagística.

5 — Para os efeitos do número anterior, consideram-se, em geral, como incompatíveis, os usos que:

- Deem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou de forma geral prejudiquem as condições de salubridade;
- Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
- Apresentem riscos de toxicidade, incêndio e explosão;
- Prejudicam a salvaguarda e a valorização do património classificado, em vias de classificação ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico ou paisagístico;
- Prejudicam a salvaguarda e a promoção de valores ambientais e de recursos naturais;
- Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no regime legal sobre a atividade industrial e no regime legal sobre a poluição sonora.

6 — Todas as construções, infraestruturas, equipamentos e estruturas de apoio enquadráveis no regime de construção previsto para todas as categorias de espaços e fora de áreas edificadas consolidadas, terão de cumprir as Medidas de Defesa da Floresta contra Incêndios definidas no quadro legal em vigor, bem como as definidas no presente Regulamento, designadamente:

- A construção de edificações para habitação, comércio, serviços e indústria, é proibida nos terrenos classificados no PMDFCI com perigosidade nas classes alta e muito alta, sem prejuízo das infraestruturas definidas nas redes regionais de defesa da floresta contra incêndios;
- As novas edificações têm de salvaguardar, na sua implantação no terreno, as regras definidas no PMDFCI respetivo ou, se este não existir, a garantia de distância à extrema da propriedade de uma faixa de

proteção nunca inferior a 50 m e a adoção de medidas especiais relativas à resistência do edifício à passagem do fogo e à contenção de possíveis fontes de ignição de incêndios no edifício e respetivos acessos.

#### Artigo 10.º

##### Indústria e armazéns em prédios de habitação

1 — É proibida a instalação de unidades industriais e de armazéns em novos loteamentos que venham a ser apresentados para licenciamento ou autorização.

2 — Admite-se a coexistência de unidades industriais e de armazéns com habitação no mesmo prédio, desde que seja cumprido o normativo para a categoria de espaço em que o prédio se situa e, cumulativamente, se verifiquem as seguintes disposições:

- Sejam compatíveis com o uso residencial, de acordo com o disposto no artigo 14.º;
- A unidade industrial não esteja incluída no tipo 1, de acordo com o disposto no regime legal sobre a atividade industrial;
- Quando instaladas ao nível do piso térreo, a sua profundidade não exceda 30 m;
- Quando instaladas no logradouro cumpram as seguintes disposições:
  - A construção tenha um só piso não superior a 4 m;
  - O seu afastamento em relação aos limites laterais do prédio não seja inferior a 5 m, nem inferior a 8 m da fachada mais próxima da construção destinada a habitação;
  - A sua área não seja superior a 20 % da área total do prédio, com um máximo de 300 m<sup>2</sup>;
  - Disponham de área de estacionamento no interior do prédio considerada suficiente para o tipo de indústria ou armazém a implantar;
  - O proprietário da indústria ou armazém seja o utente da habitação.

#### Artigo 11.º

##### Estacionamento

1 — Nas operações de loteamento, nas operações urbanísticas de impacto semelhante, nas novas construções e naquelas que tenham sido objeto de ampliação superior a 20 % da área de construção existente (as quais se consideram de impacto relevante), deve ser assegurado o estacionamento privado e público para responder às necessidades próprias da operação urbanística, em função do tipo de ocupação e da área bruta de construção (abc) constantes do quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Estacionamento privado	Estacionamento público
Habitação unifamiliar. . . . .	1 lugar/fogo — $abc < 150 \text{ m}^2$ ; 2 lugares/fogo — $abc \geq 150 \text{ m}^2$ e $\leq 300 \text{ m}^2$ ; 3 lugares/fogo — $abc > 300 \text{ m}^2$ .	20 % da aplicação dos critérios anteriores no caso de operações de loteamento ou de operações urbanísticas de impacto semelhante.
Habitação multifamiliar com indicação de tipologia	1 lugar/fogo — T0 e T1; 2 lugares/fogo — T2, T3 e T4; 3 lugares/fogo — $\geq T5$	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Habitação multifamiliar sem indicação de tipologia	1 lugar/fogo — $abc < 100 \text{ m}^2$ ; 2 lugares/fogo — $abc \geq 100 \text{ m}^2$ e $\leq 200 \text{ m}^2$ ; 3 lugares/fogo — $abc > 200 \text{ m}^2$ .	20 % da aplicação dos critérios anteriores.
Comércio e serviços . . . . .	1 lugar/35m <sup>2</sup> — $abc \leq 2000 \text{ m}^2$ ; 1 lugar/25m <sup>2</sup> — $abc > 2000 \text{ m}^2$ e cumulativamente 1 lugar de pesados/1500 m <sup>2</sup> abc de comércio.	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
	Restauração e bebidas, superfícies comerciais, salas de espetáculos e conferências, equipamentos de utilização coletiva, locais de reunião ou outras unidades de comércio ou serviços semelhantes que impliquem maiores exigências de uso público estão sujeitos a um acréscimo de 40 % dos lugares de estacionamento mínimo privado e público resultantes da aplicação dos critérios anteriores.	
Comércio por grosso, indústria e armazéns. . . . .	1 lugar/100m <sup>2</sup> abc; 1 lugar de pesados/1000m <sup>2</sup> abc, com um mínimo de 1 lugar/lote.	20 % da aplicação dos critérios anteriores para veículos ligeiros; 10 % da aplicação dos critérios anteriores para veículos pesados.

2 — Nas situações de alteração de destino de uso em edifícios já dotados de licença de utilização, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo obedece às seguintes disposições:

a) Quando da alteração de destino de uso não resultar agravamento das exigências de estacionamento mínimo estipuladas no n.º 1 deste artigo, é dispensada a criação de novos lugares de estacionamento, mantendo-se os existentes;

b) Quando da alteração de destino de uso resultar agravamento das exigências de estacionamento mínimas estipuladas no n.º 1 deste artigo, aplicam-se os critérios de dotação de estacionamento em tudo idênticos ao respeitante ao novo licenciamento, devendo ser previsto o acréscimo de lugares resultante desse agravamento.

3 — [Revogado].

4 — Os lugares a disponibilizar nos termos do n.º 1, correspondem ao arredondamento para o número inteiro superior.

5 — Excetuam-se dos n.ºs 1 e 2 deste artigo os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total ou parcial de criação de estacionamento inerente a novas construções não decorrentes de operação de loteamento e naquelas que tenham sido objeto de ampliação, quando:

- a) Por razões de dimensão insuficiente da parcela;
- b) Por incapacidade dos acessos na execução das manobras respeitivas;
- c) Por alteração não desejável da composição arquitetónica das fachadas dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa;
- d) No caso de edifícios cuja qualidade, pelo seu valor arquitetónico, histórico ou cultural, justifique a sua preservação, mesmo que haja lugar a ampliação ou remodelação decorrente do projeto aprovado;
- e) Por razões de natureza técnica, nomeadamente função da topografia, das características geológicas do solo, níveis freáticos ou que ponham em risco a segurança das edificações envolventes;
- f) No caso do estacionamento público a criar ser isolado e gerar uma descontinuidade urbanística do local.

6 — Nas operações de loteamento ou operações urbanísticas de impacto semelhante é sempre criado estacionamento público de acordo com o dimensionamento definido no n.º 1, excetuando os casos em que todos os lotes confinem com via pública existente, cujo perfil ou características sejam limitadores da criação de estacionamento e desde que a dimensão e configuração do prédio a lotear impossibilitem ou condicionem a criação de estacionamento público em área não adjacente à via pública existente.

7 — Os lugares de estacionamento público, a criar pelo promotor, que excedam o dimensionamento definido no n.º 1 podem ser contabilizados para efeitos de estacionamento privado.

8 — Os lugares de estacionamento localizados em áreas contabilizadas para efeitos de abc podem ser subtraídos aos lugares de estacionamento mínimo privado resultante do dimensionamento definido no n.º 1.

9 — As operações urbanísticas que geram, de acordo com os parâmetros de dimensionamento de estacionamento definidos no n.º 1, a obrigatoriedade de mais de 200 lugares, podem apresentar valores inferiores, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego, comprovando que a organização interna e externa da circulação e do estacionamento são adequados às necessidades do uso.

10 — Os estabelecimentos hoteleiros devem cumprir o estacionamento previsto na legislação específica aplicável.

11 — As operações urbanísticas referentes a conjuntos comerciais, comércio por grosso, hipermercados, supermercados, indústria, armazéns ou semelhantes devem prever a área necessária a cargas e descargas de veículos pesados em função das necessidades do uso.

12 — A dispensa total ou parcial da criação de estacionamento fica sujeita ao pagamento de uma compensação ao município definida em regulamento municipal.

#### Artigo 12.º

##### Anexos

Os anexos são edifícios referenciados a um edifício principal, com função complementar da construção principal, destinados, designadamente, a garagens, arrumos ou apoio à fruição dos respetivos logradouros, devendo garantir-se uma adequada integração no local de modo a não afetarem as características urbanísticas existentes, nos aspetos da estética, da insolação e da salubridade.

## SECÇÃO III

### Espaço urbanizado

#### SUBSECÇÃO I

#### Áreas predominantemente habitacionais consolidadas ou a consolidar

##### Artigo 13.º

##### Caracterização e usos dominantes

1 — As áreas predominantemente habitacionais consolidadas ou a consolidar correspondem a áreas urbanizadas e predominantemente edificadas, destinadas às atividades residenciais, comerciais, serviços e equipamentos complementares, incluindo áreas verdes urbanas de utilização privada ou pública, onde se admitem ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com a habitação.

2 — As áreas consolidadas ou a consolidar encontram-se subdivididas em função da tipologia dominante dos edifícios e das densidades admissíveis:

- a) Tipo C1, correspondendo a zonas de alta densidade, com carácter fortemente urbano e elevado nível de funções;
- b) Tipo C2, correspondendo a zonas de alta densidade e carácter fortemente urbano;
- c) Tipo C3, correspondendo a zonas de média densidade e carácter moderadamente urbano;
- d) Tipo C4, correspondendo preferencialmente a zonas de baixa densidade e de moradia.

##### Artigo 14.º

##### Compatibilidade de usos e atividades

Para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo anterior, consideram-se usos compatíveis com a habitação os que não provocam um agravamento das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento ou autorização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

- a) Dão lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbam gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provocam movimentos de cargas e descargas que prejudicam as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretam agravados riscos de toxicidade, incêndio ou explosão;
- d) Prejudicam a salvaguarda e valorização do património classificado, em vias de classificação ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes no regime legal sobre a atividade industrial e no regime legal sobre a poluição sonora.

##### Artigo 15.º

##### Regime de Edificabilidade

1 — Nestas áreas as novas construções ou ampliações de edifícios existentes seguem o regime estabelecido em planos de urbanização ou de pormenor eficazes e processos de loteamento titulados por alvará válido.

2 — Quando não se verifica qualquer das situações definidas no número anterior, as novas construções ou reconstruções, bem como obras de ampliação de edifícios, são sempre orientadas de forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos e cêrcea definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas desse conjunto, designadamente:

- a) O alinhamento dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto de intervenção;
- b) A moda da cêrcea da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção;
- c) A tipologia construtiva dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção.

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

- a) Tipo C1: cêrcea de sete pisos, com o máximo de 22,5 m; índice de utilização de 1,2; índice de impermeabilização de 0,70 da área do prédio;
- b) Tipo C2: cêrcea de cinco pisos, com o máximo de 16,5 m; índice de utilização de 1,0; índice de impermeabilização de 0,70 da área do prédio;

c) Tipo C3: cêrcea de quatro pisos, com o máximo de 13,5 m; índice de utilização de 0,8; índice de impermeabilização de 0,65 da área do prédio;

d) Tipo C4: cêrcea de dois pisos, com o máximo de 7,5 m; índice de utilização de 0,6; índice de impermeabilização de 0,60 da área do prédio.

4 — Excetua-se do número anterior as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.

5 — Nas situações de tipos C1 e C2, conforme definidas no n.º 2 do artigo 13.º, quando o terreno objeto da intervenção tiver uma área superior a 1 ha ou o seu aproveitamento implique a criação de novos arruamentos públicos, a ocupação por novas construções fica condicionada ao seu prévio loteamento e às regras de edificabilidade definidas para cada um dos tipos considerados no número anterior, sem prejuízo da correta integração urbanística no local, garantindo a relação harmoniosa com a envolvente preexistente a manter.

6 — Excetua-se do número anterior os terrenos destinados a equipamentos de utilização coletiva, ou aqueles em que, por razões da existência de valores paisagísticos ou patrimoniais, seja desaconselhável instituir a operação de loteamento.

Artigo 16.º

#### Indústria e armazéns em prédio autónomo

Admitem-se construções para fins de armazenagem e indústrias em prédio autónomo, e desde que respeitem as seguintes condições:

a) Não estejam incluídas no tipo 1, de acordo com o disposto no regime legal sobre a atividade industrial, e sejam compatíveis com o uso residencial, de acordo com o disposto no artigo 14.º;

b) A cêrcea máxima não ultrapasse os 7 m;

c) O índice de implantação não ultrapasse 0,5 da área total da parcela ou 0,3 da área do prédio, no caso de este ser sujeito a operação de loteamento;

d) Seja assegurado o afastamento mínimo de 10 m ao limite posterior do lote e de 5 m aos limites laterais;

e) O índice de impermeabilização não ultrapasse 0,70 da área total da parcela ou 0,50 da área do prédio, no caso de este ser sujeito a operação de loteamento.

Artigo 17.º

#### Planos de pormenor

As alterações de edificabilidade ou dos usos não previstos nos artigos anteriores, incluindo as inerentes às áreas de reformulação urbanística por desadequação da morfologia e tipologia edificatórias ou das funções prestadas, ficam dependentes da elaboração e publicação de planos de pormenor, que têm de conformar-se com as condições definidas no n.º 3 do artigo 15.º do presente Regulamento.

### SUBSECÇÃO II

#### Áreas de equipamentos estruturantes existentes

Artigo 18.º

#### Caracterização e usos

1 — As áreas de equipamentos estruturantes existentes destinam-se exclusivamente à instalação de equipamentos ou infraestruturas de interesse e utilização coletiva.

2 — Os destinos de uso específico indicados na planta de ordenamento podem ser alterados, desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação com equipamento ou infraestruturas estruturantes de interesse público e de tal facto não resulte agravamento das condições ambientais e urbanísticas existentes, nem prejuízo do valor histórico, arquitetónico ou paisagístico do património em presença, caso este deva ser salvaguardado.

Artigo 19.º

#### Regime de edificabilidade

Nas áreas de equipamento estruturante existente, sem prejuízo da legislação aplicável a imóveis classificados e em vias de classificação, edifícios públicos ou ao disposto em plano de pormenor em vigor, permitem-se obras de ampliação e reconstrução de edifícios existentes, desde que:

a) Seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;

b) Seja garantida a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada.

### SUBSECÇÃO III

#### Áreas empresariais/industriais existentes

Artigo 20.º

#### Caracterização e usos

Correspondem às áreas urbanizadas destinadas à instalação de atividades industriais, de acordo com o regime legal sobre a atividade industrial, de armazenagem e ainda de equipamentos, comércio e serviços.

Artigo 21.º

#### Ocupações ou utilizações interditas ou condicionadas

1 — Nestas áreas é proibida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança ou a de colmatação de núcleos residenciais preexistentes.

2 — Só é viabilizada a localização de cada unidade a instalar após a verificação do seu carácter não poluente e que a instalação possui todos os órgãos de depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos para tal necessários.

3 — As unidades já em laboração que constituem focos de poluição devem, a curto prazo, colmatar as deficiências que apresentam.

Artigo 22.º

#### Regime de edificabilidade

Às novas construções ou à ampliação de edifícios existentes, sem prejuízo do disposto em operação de loteamento aprovado, são aplicáveis as seguintes disposições:

a) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,75 da área da parcela ou 0,60 da área do prédio, no caso de este ser sujeito a operação de loteamento;

b) A cêrcea máxima admitida é de 10 m, exceto no caso de instalações técnicas devidamente justificadas;

c) O índice de utilização não pode exceder 0,60 da área do prédio, no caso de este ser sujeito a operação de loteamento ou 0,70 nas restantes situações;

d) No caso da ocupação de prédios livres em frente urbana já constituída são observados os alinhamentos e o tipo de relação com o espaço público verificado nas parcelas ou lotes já ocupados nessa frente urbana.

### SECÇÃO IV

#### Espaço de urbanização programada

### SUBSECÇÃO I

#### Áreas de expansão predominantemente habitacionais

Artigo 23.º

#### Caracterização e usos dominantes

As áreas de expansão predominantemente habitacionais caracterizam-se por poderem vir a adquirir as características de áreas predominantemente habitacionais consolidadas ou a consolidar, destinando-se predominantemente a atividades residenciais, comerciais, serviços e equipamentos, incluindo áreas verdes urbanas de utilização privada ou pública, admitindo-se ainda os usos industriais não incluídos no tipo 1, de armazenagem ou outros desde que compatíveis com os primeiros de acordo com o disposto no artigo 14.º

Artigo 24.º

#### Regime de edificabilidade

1 — A ocupação destas áreas processa-se de acordo com as disposições programáticas estabelecidas para a UOPG em que se inserem.

2 — Os parâmetros de edificabilidade não podem exceder os seguintes valores:

a) E1: cêrcea de cinco pisos, com o máximo de 16,5 m e índice de utilização de 1;

b) E2: cêrcea de quatro pisos, com o máximo de 13,5 m e índice de utilização de 0,8;

c) E3: cêrcea de dois pisos, com o máximo de 7,5 m e índice de utilização de 0,6.

## Artigo 25.º

**Regra supletiva**

Nestas áreas, as operações urbanísticas a levar a efeito são executadas de acordo com o regime estabelecido no capítulo VI, para cada UOPG.

## SUBSECÇÃO II

**Áreas de equipamentos estruturantes propostos**

## Artigo 26.º

**Caracterização e usos dominantes**

1 — As áreas de equipamentos estruturantes propostos destinam-se predominantemente à instalação de equipamentos ou infraestruturas de interesse e utilização coletiva.

2 — Os destinos de uso específico, indicados na planta de ordenamento, podem ser alterados desde que seja mantida a finalidade genérica da sua ocupação com equipamento ou infraestruturas estruturantes de interesse público e se de tal facto não resultar agravamento das condições ambientais e urbanísticas existentes, nem prejuízo do valor histórico, arquitetónico ou paisagístico do património em presença, caso este deva ser salvaguardado.

3 — No caso de o equipamento a instalar não esgotar a totalidade da área qualificada para esse fim no Plano, admitem-se ainda usos residenciais e comerciais na área sobrança, quando compatíveis com os equipamentos a instalar e desde que a área afeta a estes usos não ultrapasse 30 % da área de equipamento estruturante proposto e o índice de utilização bruto não seja superior a 0,45 aplicado à área destinada àqueles usos.

4 — Excetuam-se do número anterior as situações incluídas em unidades operativas de planeamento e gestão, nas quais é dado cumprimento ao conteúdo programático específico definido no artigo 64.º

## Artigo 27.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Estas áreas devem ser alvo de projeto específico e garantir:

- a) O enquadramento urbano, paisagístico e volumétrico do conjunto;
- b) Áreas de estacionamento automóvel de acordo com as necessidades inerentes ao uso definido.

2 — Enquanto não forem elaborados os projetos referidos no número anterior, nestas áreas e sem prejuízo do uso atual, são proibidas ações que comprometam a sua futura afetação, nomeadamente:

- a) A execução de quaisquer construções;
- b) Alterações à topografia do terreno;
- c) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal, exceto o necessário a operações de limpeza;
- d) Derrube de árvores;
- e) Descarga de lixo e entulho.

## SUBSECÇÃO III

**Áreas empresariais/industriais propostas**

## Artigo 28.º

**Caracterização**

Correspondem às áreas destinadas à instalação de atividades industriais e de armazenagem e ainda de equipamentos, comércio e serviços, admitindo-se a instalação de depósitos de sucata, quando previstos em plano municipal de ordenamento do território e de acordo com a legislação em vigor.

## Artigo 29.º

**Ocupações ou utilizações interditas ou condicionadas**

1 — Nestas áreas é proibida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança.

2 — Só é viabilizada a localização de cada unidade a instalar após a verificação do seu carácter não poluente e de que a instalação possui todos os órgãos de depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos para tal necessários.

## Artigo 30.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Estas áreas devem ser objeto de projeto de loteamento ou plano de pormenor, os quais devem ter como referência as seguintes regras, sem prejuízo da demais legislação aplicável:

- a) No interior de cada lote a existir o espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio;
- b) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,75 da área da parcela ou 0,65 da área do prédio, no caso de este ser sujeito a operação de loteamento;
- c) O índice de utilização não pode exceder 0,70 da área da parcela ou 0,60 da área do prédio, no caso de este ser sujeito a operação de loteamento;
- d) A cêrcea máxima admitida é de 10 m, exceto no caso de instalações técnicas devidamente justificadas;
- e) Todos os espaços que não sejam ocupados pelas instalações ou arruamentos devem obrigatoriamente ser objeto de ajardinamento ou arborização, a qual é formada por espécies de alto porte quando as instalações se situarem em locais dominantes e de fácil visualização.

2 — Excetuam-se do número anterior as situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitam os alinhamentos dos edifícios contíguos e estabelecem a articulação volumétrica a esses mesmos edifícios.

3 — Em prédios localizados no limite destas áreas, e que estabelecem fronteira com as categorias de espaço predominantemente habitacional ou equipamento estruturante, deve ser assegurada uma faixa de proteção, no prédio, constituída por espécies arbóreas numa faixa de profundidade não inferior a 20 m, com o objetivo de minimizar os impactos visuais e ambientais resultantes da atividade industrial/empresarial.

## SUBSECÇÃO IV

**Núcleos de concentração industrial**

## Artigo 31.º

**Caracterização**

1 — Correspondem a áreas de pequena e média dimensão, vocacionadas preferencialmente para o acolhimento de unidades industriais localizadas em aglomerados urbanos próximos.

2 — Estas áreas destinam-se à instalação de atividades industriais, de armazenagem e de comércio e serviços, com exclusão das indústrias do tipo 1.

## Artigo 32.º

**Ocupações ou utilizações interditas ou condicionadas**

1 — Nestas áreas é proibida a habitação, salvo a adstrita ao pessoal de vigilância e segurança.

2 — Só é viabilizada a localização de cada unidade a instalar após a verificação do seu carácter não poluente e de que a instalação possui todos os órgãos de depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos necessários.

3 — As unidades já em laboração que constituem focos de poluição devem, a curto prazo, colmatar as deficiências que apresentam.

## Artigo 33.º

**Regime de edificabilidade**

1 — Nestas áreas admitem-se novas construções, ampliações e reconversões nas seguintes condições:

- a) A cêrcea máxima é 10 m, exceto no caso de instalações técnicas devidamente justificadas;
- b) O índice de impermeabilização não pode exceder 0,65 da área da parcela ou 0,55 da área do prédio, no caso de este ser sujeito a operação de loteamento;
- c) O índice de utilização não pode exceder 0,60 da área da parcela ou 0,50 da área do prédio, no caso de este ser sujeito a operação de loteamento.

2 — Em prédios localizados no limite destas áreas e que estabelecem fronteira com as categorias de espaço predominantemente habitacional ou equipamento estruturante, deve ser assegurada uma faixa de proteção constituída por espécies arbóreas numa faixa de profundidade não inferior a 20 m, com o objetivo de minimizar os impactos visuais e ambientais resultantes da atividade industrial.

## SECÇÃO V

## Estrutura ecológica urbana

## Artigo 34.º

## Caracterização

A estrutura ecológica urbana tem como objetivos a salvaguarda e valorização das componentes ecológicas e ambientais do território urbano e a qualificação ambiental das atividades nele processadas, nomeadamente pela preservação dos elementos patrimoniais e paisagísticos relevantes na organização e composição urbana, pela proteção dos recursos naturais e potenciação de áreas verdes de fruição coletiva, pela minimização de impactes ambientais provocados sobre áreas de atividades urbanas que exigem adequadas medidas de proteção.

## Artigo 35.º

## Constituição

1 — A estrutura ecológica urbana é constituída pelas seguintes subcategorias de espaço, identificadas na planta de ordenamento:

- a) Áreas naturais de proteção ou enquadramento;
- b) Áreas mistas (produção e recreio).

2 — A estrutura ecológica urbana compreende ainda as seguintes componentes:

- a) Áreas verdes de utilização pública existentes ou que venham a constituir-se em resultado de novas intervenções;
- b) Conjuntos vegetais existentes no espaço público com função de ligação entre os diferentes sistemas da estrutura ecológica municipal;
- c) Áreas de logradouro de prédios.

## Artigo 36.º

## Regime

1 — Nas áreas naturais de proteção ou enquadramento, sem prejuízo do instituído por servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, apenas se admitem obras de construção afetas à fruição dos espaços verdes de utilização coletiva, de valorização e proteção dos recursos naturais e de minimização dos impactes ambientais provocados pelas atividades externas, exceto no que respeita às áreas de utilização recreativa e de lazer delimitadas no Plano de Ordenamento da Albufeira de Crestuma-Lever (POACL) para a foz do rio Mau, as quais se regem pelo disposto no Regulamento desse Plano.

2 — Nas áreas mistas de produção e recreio não são permitidas operações de loteamento, admitindo-se apenas obras de construção nas seguintes condições:

- a) De recuperação e ampliação de edifícios existentes até 50 % da área bruta de construção preexistente;
- b) De colmatação de núcleos residenciais existentes, mantendo as características tipológicas dos edifícios envolventes;
- c) De apoio e complemento à fruição de espaços verdes de utilização coletiva e desde que a área de impermeabilização não seja superior a 10 % da área do prédio a afetar àquele fim;
- d) Destinadas a equipamentos de utilização coletiva, não podendo o índice de utilização ser superior a 0,25;
- e) Na área do parque da cidade, compreendendo o rio Cavalum e áreas contíguas, tal como delimitada na planta de ordenamento, admitem-se obras de construção destinadas a empreendimentos turísticos e ou culturais, a equipamentos de utilização coletiva, bem como a atividades complementares das obras referidas, nomeadamente serviços administrativos, unidades comerciais e de restauração, não podendo o índice de utilização ser superior a 0,35.

3 — Nas áreas verdes de utilização pública, existentes ou que venham a constituir-se, só se admitem construções de apoio à sua fruição, desde que o índice de impermeabilização não seja superior a 10 %.

4 — Nas áreas afetas aos conjuntos vegetais existentes no espaço público, apenas se admitem os usos compatíveis com as infraestruturas ou espaços públicos a que estão afetos, devendo ser mantidas as faixas arborizadas existentes ou promovida a sua arborização.

5 — Nas áreas de logradouro de prédios deve ser promovida a permeabilidade do solo e a introdução de vegetação arbórea e arbustiva.

## SECÇÃO VI

## Espaço agrícola

## SUBSECÇÃO I

## Área agrícola protegida

## Artigo 37.º

## Caracterização e regime

1 — Às áreas agrícolas protegidas, tal como estão definidas na planta de ordenamento, é aplicável o disposto na legislação em vigor relativa à Reserva Agrícola Nacional (RAN).

2 — Nas situações em que sejam autorizadas pela entidade competente utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN, estabelecem-se os seguintes condicionamentos:

a) No caso de novas construções ou ampliação de construções preexistentes para habitação própria e permanente, desde que, cumulativamente:

i) Seja comprovado pelas entidades e serviços competentes da Câmara Municipal que o proprietário é residente no concelho e que não é proprietário de outra habitação ou terreno com capacidade edificatória no concelho, devendo ser feito o registo de ónus de não alienação pelo período de 10 anos;

ii) [Revogada];

iii) A área bruta de construção, incluindo a eventualmente já preexistente, não ultrapasse os 200 m<sup>2</sup>, não podendo a cêrcea ser superior a dois pisos e 7 m;

iv) O prédio em causa seja obrigatoriamente servido por via pública e o requerente assegure todas as redes e órgãos próprios de infraestruturas necessários ao funcionamento da intervenção;

b) No caso de instalações para agroturismo e turismo no espaço rural, admite-se a reconstrução, conservação ou alteração das edificações preexistentes e a sua ampliação em mais 50 % da área da construção preexistente, devendo a cêrcea não ultrapassar os dois pisos e 7 m e a área de solo impermeabilizada pelas novas construções ou equipamentos de lazer complementares não exceder 10 % da área total da parcela.

3 — Só são admitidas instalações para alojamentos de animais quando localizadas a uma distância igual ou superior a 100 m do limite de qualquer perímetro urbano.

## SUBSECÇÃO II

## Área agrícola complementar

## Artigo 38.º

## Caracterização

1 — As áreas agrícolas complementares compreendem os terrenos destinados predominantemente às atividades agrícolas e pecuárias, não sujeitas a condicionantes específicas.

2 — Nestas áreas, é proibido o fracionamento em parcelas de área inferior à superfície correspondente à unidade mínima de cultura legalmente fixada.

## Artigo 39.º

## Condições de edificabilidade

1 — Nestas áreas não são permitidas operações de loteamento, permitindo-se apenas construções em parcelas de terreno, legalmente constituídas, nas condições dos números seguintes.

2 — Admite-se a reconstrução, conservação ou alteração de edificações existentes e ainda a sua ampliação, desde que a área bruta de construção resultante não seja superior a 50 % da área bruta de construção preexistente e a cêrcea não ultrapasse os dois pisos e 7 m.

3 — Admite-se a construção de instalações destinadas à produção e exploração agrícola ou pecuária, desde que:

a) Não afetem negativamente a área envolvente sob os pontos de vista paisagístico e de salubridade; dando cumprimento no caso de alojamentos de animais, ao disposto no n.º 3 do artigo 37.º;

b) Não ultrapassem os 7 m de cêrcea, salvo por razões de ordem técnica devidamente justificadas;

c) O índice de impermeabilização não seja superior a 0,25.

4 — Admite-se a construção para fins habitacionais, quando destinada ao seu proprietário ou titular do direito de exploração e trabalhadores

permanentes na atividade agrícola ou pecuária e desde que a tipologia seja unifamiliar e se verifique, cumulativamente, que:

- a) A área mínima do prédio seja igual ou superior a 5000 m<sup>2</sup>;
- b) A área bruta de construção, incluindo a eventualmente existente, não ultrapasse os 200 m<sup>2</sup>, não podendo a cêrcea ser superior a dois pisos e 7 m;
- c) O prédio em causa seja obrigatoriamente servido por via pública e o requerente assegure todas as redes e órgãos próprios de infraestruturas necessários ao funcionamento da intervenção.

5 — Exceção do número anterior:

- a) Os casos de colmatção entre construções de habitação, urbanisticamente regularizadas, localizadas na mesma frente do arruamento existente que as serve e distantes entre si menos de 50 m, onde não é exigida área mínima do prédio, devendo no entanto ser cumpridas as condições estabelecidas nas alíneas b) e c) do número anterior;
- b) Os casos de habitação própria e permanente do proprietário e respetivo agregado familiar, quando este comprove, pelas entidades e serviços competentes da Câmara Municipal, ser residente no concelho e não ser proprietário de outra habitação ou terreno urbano no concelho, devendo ser cumpridas as condições estabelecidas nas alíneas a), b) e c) do número anterior e ser feito o registo de ónus de não alienação pelo período de 10 anos.

6 — Admitem-se construções para fins turísticos e equipamentos públicos ou privados de apoio ou fomento de atividades de recreio e lazer ou de assistência e apoio social, desde que, cumulativamente:

- a) A área mínima do prédio seja de 10 000 m<sup>2</sup>;
- b) A cêrcea não seja superior a dois pisos, exceto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que são analisados caso a caso;
- c) O índice máximo de impermeabilização seja de 0,10.

7 — Exceção do cumprimento da alínea a) do número anterior as intervenções consideradas determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento do concelho e reconhecidas como de interesse público pelo município, designadamente as afetas a:

- a) Equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos de turismo no espaço rural e infraestruturas;
- b) Projetos empresariais que, sendo suscetíveis de adequada sustentabilidade ambiental e territorial, apresentem um impacto positivo em pelo menos três dos seguintes domínios:
  - i) Criação de emprego qualificado e com representatividade, em número de postos de trabalho, ao nível do concelho;
  - ii) Volume de investimento global igual ou superior a 5 milhões de euros;
  - iii) Efeitos multiplicativos no desenvolvimento económico concelhio;
  - iv) Inovação de bens/serviços, ou utilização/criação de novas tecnologias.

8 — Sem prejuízo da legislação em vigor, admite-se, excepcionalmente, o licenciamento de pedreiras quando o recurso existente seja de inegável valor económico e não seja possível a sua exploração nas áreas delimitadas para o efeito no Plano e desde que:

- a) O acesso existente ou a criar permita o suporte das novas cargas viárias geradas pela atividade a instalar, sem prejuízo da coexistência pacífica com outras funções e atividades instaladas na envolvente de todo o percurso do acesso a utilizar;
- b) A exploração não se traduza em impactos ambientais negativos nas atividades próximas e na paisagem, devendo impedir-se o licenciamento de pedreiras em áreas proeminentes e de clara visualização a partir do território exterior;
- c) As zonas de defesa à exploração de massas minerais, correspondentes às áreas vedadas por razões de segurança, tenham uma largura da bordadura de cada escavação:
  - i) Nunca inferior a 50 m em relação a prédios rústicos vizinhos, caminhos públicos, linhas férreas, condutas de fluidos, linhas elétricas e de telecomunicações e postos eléctricos de transformação ou de telecomunicação;
  - ii) Nunca inferior a 100 m em relação a vias da rede nacional, estradas e caminhos municipais e património classificado, em vias de classificação e inventariados, não incluído em perímetro urbano;
  - iii) Nunca inferior a 150 m em relação a habitações, escolas, hospitais ou outras edificações incluídas em espaços urbanizados ou de urbanização programada.

9 — As explorações de massas minerais existentes e licenciadas mantêm os direitos adquiridos, admitindo-se a sua ampliação desde que não exceda 20 % da área licenciada e não conflituem com interesses de terceiros.

## SECÇÃO VII

### Espaço florestal

#### SUBSECÇÃO I

##### Área florestal de proteção

###### Artigo 40.º

###### Caracterização e regime

1 — Nestas áreas não são permitidos movimentos de terra que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas superficiais do solo, exceto no que respeita às ações correspondentes ao constante do n.º 5 deste artigo, bem como quando se trate de obras de remodelação de terrenos cujo objetivo seja a recuperação paisagística ou valorização ambiental.

2 — Todas as ações de arborização e rearborização, independentemente da espécie, estão sujeitos a mecanismos de controlo prévio por parte da entidade de tutela, consoante a área a intervir, nos termos do regime legal sobre as ações de arborização e rearborização.

3 — [Revogado].

4 — [Revogado].

5 — Admitem-se as obras inerentes a construções integradas em empreendimentos turísticos, recreativos ou de valorização ambiental desde que compatíveis com o uso dominante, de acordo com o disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 9.º, e se verifique, cumulativamente, o seguinte:

- a) A destruição do coberto vegetal se limite ao estritamente necessário à implantação das construções e demais equipamentos;
- b) A área mínima da parcela seja de 40 000 m<sup>2</sup>;
- c) A cêrcea não seja superior a dois pisos, exceto para o caso de estabelecimentos hoteleiros, que são analisados caso a caso;
- d) O índice de utilização não exceda 0,01 da área total da parcela.

6 — Exceção do número anterior as intervenções em área delimitada no POACL como área de utilização recreativa e de lazer, as quais se regem pelo disposto nesse Plano.

7 — Nestas áreas não se admite o licenciamento de pedreiras.

#### SUBSECÇÃO II

##### Área florestal de produção

###### Artigo 41.º

###### Caracterização

As áreas florestais correspondem a terrenos predominantemente de uso e ou vocação florestal não sujeitas a condicionantes específicas.

###### Artigo 42.º

###### Regime de exploração

1 — Nestas áreas não são permitidas práticas de destruição vegetal, nem movimentos de terra que não tenham fins de exploração vegetal, de fomento da silvo-pastorícia ou de exploração dos recursos cinegéticos, exceto no que respeita às ações correspondentes ao constante no artigo seguinte.

2 — Todas as ações de arborização e rearborização, independentemente da espécie, estão sujeitos a mecanismos de controlo prévio por parte da entidade de tutela, consoante a área a intervir, nos termos do regime legal sobre as ações de arborização e rearborização.

3 — [Revogado].

###### Artigo 43.º

###### Regime de edificabilidade

1 — Nestas áreas, o regime de edificabilidade restringe-se aos seguintes casos:

- a) Obras de ampliação, reconstrução, alteração e conservação de edifícios existentes, não podendo o acréscimo da área bruta de construção ser superior a 25 % da preexistente;
- b) Obras de construção de infraestruturas e instalações de apoio à gestão das áreas em exploração devidamente autorizadas pelas entidades de tutela, desde que a área bruta de construção não seja superior à aplicação de um índice de utilização de 0,01 em relação à área total de exploração;
- c) Construções destinadas a equipamentos e estruturas de aproveitamento recreativo e de apoio a projetos de animação ambiental, ou outras vertentes de aproveitamento dos espaços florestais compatíveis em regime de uso múltiplo;



d) Construção de equipamentos ou infraestruturas não lineares de interesse público, reconhecidos pelo município como determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento do município;

e) Construções destinadas a empreendimentos turísticos, recreativos ou de valorização ambiental, desde que cumpridas as disposições do n.º 5 do artigo 40.º, excetuando-se do cumprimento da alínea b) as modalidades de turismo no espaço rural, onde não é exigida área mínima de parcela.

2 — Em qualquer das situações referidas nos números anteriores, a cerca dos novos edifícios ou da ampliação de edifícios existentes não pode ser superior a 7 m, exceto a inerente a instalações técnicas especiais de prevenção a incêndios, de valorização energética e de aproveitamento de recursos florestais.

3 — Admite-se o licenciamento de pedreiras e a ampliação de pedreiras existentes desde que cumpram o disposto nos n.ºs 8 e 9 do artigo 39.º

## SECÇÃO VIII

### Espaço para indústria extrativa

Artigo 44.º

#### Caracterização

1 — Nos espaços pertencentes a esta classe, o solo destina-se à instalação de indústrias extrativas de granito, admitindo-se a instalação dos respetivos anexos e estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora afim.

2 — A classe de espaço para indústrias extrativas compreende as áreas de exploração consolidadas e complementares, englobando as massas graníticas cujo aproveitamento se considera de especial interesse para a economia regional, compreendendo unidades já em laboração.

Artigo 45.º

#### Regime

1 — Nestes espaços são permitidas as instalações inerentes à atividade de extração e transformação de granitos, permitindo-se instalações para serviços e equipamentos de apoio a estas atividades, sendo expressamente interdita a edificação para fins habitacionais.

2 — As áreas englobadas nestes espaços e que não estão em exploração ou ocupadas pelas instalações referidas no n.º 1 deste artigo mantêm o uso florestal ou agrícola.

## SECÇÃO IX

### Espaço de uso múltiplo

Artigo 46.º

#### Áreas de equipamentos estruturantes

1 — As áreas de equipamentos estruturantes em solo rural destinam-se predominantemente à instalação de equipamentos ou infraestruturas de interesse coletivo ou que se revelem de interesse municipal.

2 — Os usos específicos e inerentes a estas áreas são os definidos na planta de ordenamento, podendo apenas ser alterados desde que se mantenha a finalidade genérica da sua ocupação com equipamento de utilização coletiva ou de interesse municipal, sem agravamento das condições ambientais e urbanísticas existentes.

3 — Nestas áreas o índice de utilização não pode ser superior a 0,2, devendo assegurar-se a correta integração urbanística e paisagística dos edifícios na envolvente.

4 — Constituem exceção aos números anteriores as áreas delimitadas no POACL como áreas com vocação turística, respetivamente, a Quinta de Santa Cruz e a Quinta de Ufe, regendo-se pelo disposto no regulamento do referido Plano.

## SECÇÃO X

### Espaço cultural

Artigo 47.º

#### Áreas de património arqueológico

Nestas áreas não são permitidas quaisquer ações que contribuam para a degradação do património existente e desvirtualização da sua envolvente, nomeadamente movimentos de terras ou alteração da topografia do terreno, ficando qualquer uso ou atividade que se pretenda

levar a efeito sujeitas a parecer dos serviços competentes da autarquia e da entidade de tutela.

## SECÇÃO XI

### Estrutura ecológica

Artigo 48.º

#### Caracterização

1 — A estrutura ecológica municipal incluída em solo rural destina-se a assegurar as funções dos sistemas biológicos e o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos, sendo constituída por:

- Ecosistemas integrados na Reserva Ecológica Nacional;
- Solos mais sensíveis e férteis da Reserva Agrícola Nacional, essencialmente solos aluvionares;
- Zonas florestais de proteção;
- Corredores verdes de conexão entre os sistemas anteriores.

2 — Incluem-se ainda na estrutura ecológica, como complemento das componentes anteriores, os bens patrimoniais, essencialmente as áreas de interesse arqueológico, que, pelo seu valor cultural e localização, sejam elementos valorizadores do espaço rural e assegurem o *continuum* dos sistemas referidos no n.º 1.

Artigo 49.º

#### Regime

Nas áreas integradas na estrutura ecológica municipal em solo rural, os usos e edificabilidade admitidas são os definidos para a categoria de espaço em causa, condicionados pelas demais disposições que o presente Regulamento e a lei impõem, não sendo permitido:

- Toda e qualquer alteração da topografia existente ou do coberto vegetal que ponha em causa os bens a salvar, identificados no artigo anterior;
- A construção para fins habitacionais, exceto quando destinadas a agricultores das explorações agrícolas ou de apoio a fins turísticos;
- A exploração de pedreiras.

## SECÇÃO XII

### Área de potencial para a exploração de minérios metálicos

Artigo 50.º

#### Espaço de exploração geológica

1 — É estabelecido um perímetro correspondente a área potencial para exploração de minérios metálicos (*Au, Sb, Zn, Pb e Ag*), face à probabilidade de ocorrência destes minérios, a qual deve ser alvo de estudo e prospeção para determinação do seu valor.

2 — Caso seja reconhecido o interesse económico da exploração dos minérios metálicos referidos no número anterior, devem ser estabelecidos espaços de exploração geológica por alteração do PDM, de forma a salvar a exploração dos minérios em presença.

## SECÇÃO XIII

### Áreas de proteção e enquadramento ao património

Artigo 51.º

#### Bens patrimoniais imóveis

1 — Os bens patrimoniais imóveis correspondem a áreas de interesse arqueológico e a edifícios que, pelo seu interesse histórico, arquitetónico, etnográfico ou ambiental, devem ser alvo de medidas de proteção e promoção, estando devidamente identificadas na planta do património.

2 — A estes imóveis corresponde a área de proteção legalmente estabelecida para os imóveis classificados ou em vias de classificação, definindo-se para o restante património áreas de salvaguarda específicas ou de 50 m, de acordo com a planta de ordenamento.

3 — Nestes imóveis e nas áreas de proteção respetivas, sem prejuízo do licenciamento ou autorização que por lei compete à Câmara Municipal, a aprovação de obras de construção e de quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cercas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios fica sujeita ao parecer prévio da comissão municipal do património cultural e paisagístico, criada por despacho da Câmara Municipal, sem

prejuízo do parecer prévio do organismo de tutela do património, no caso dos imóveis classificados e em vias de classificação.

4 — A demolição de imóveis de interesse patrimonial só é permitida, sem prejuízo do disposto na lei geral para imóveis classificados ou em vias de classificação, quando seja considerada como necessária à execução de equipamentos ou infraestruturas da competência da autarquia ou da administração central, casos em que a demolição é objeto de discussão pública promovida nos termos do n.º 5 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual.

5 — A instrução de processos de operações urbanísticas a sujeitar a licença ou autorização que respeitem a imóveis de interesse patrimonial devem, sem prejuízo do disposto na lei no que respeita aos imóveis classificados ou em vias de classificação, conter a descrição histórica e arqueológica do imóvel em causa e propor as respetivas medidas cautelares e de minimização da intervenção.

## SECÇÃO XIV

### Zonas inundáveis

Artigo 52.º

#### Caracterização

Consideram-se como zonas inundáveis as áreas atingidas pela maior cheia conhecida de um curso de água e como tal delimitada na planta de ordenamento.

Artigo 53.º

#### Regime

As intervenções nestas zonas devem subordinar-se às seguintes condições:

a) Só é admitida a construção de novos edifícios em situações de colmatação ou em substituição de outros existentes, exceto quando destinados a equipamentos urbanos reconhecidos como de interesse público pelo município, em que a edificabilidade se rege pelo disposto para a categoria de espaço em causa;

b) Não são admitidas edificações cuja cota de pisos inferiores não seja superior à cota local da maior cheia conhecida;

c) Em todos os espaços não afetos a edifícios só são admitidos pavimentos que garantam a permeabilidade do solo e devendo ser munidos dos competentes sistemas de drenagem de águas pluviais.

## SECÇÃO XV

### Espaços-canais

Artigo 54.º

#### Caracterização e regime

1 — Os espaços-canais correspondem aos corredores de passagem das infraestruturas e áreas técnicas adjacentes complementares, existentes ou previstos, estando definidos na planta de ordenamento os relativos às redes ferro e rodoviária.

2 — Conquanto não identificados na planta de ordenamento, consideraram-se como incluídos nas áreas técnicas adjacentes aos espaços-canais rodoviários os postos de abastecimento de combustível, processando-se o seu licenciamento de acordo com a lei aplicável e condicionado aos valores do local.

3 — Nas faixas de reserva e proteção dos espaços-canais ferro e rodoviário observam-se as disposições estabelecidas para a classe e categoria de espaço definida na planta de ordenamento, sem prejuízo da observância dos condicionamentos impostos pela lei geral, nomeadamente em matéria de zona *non aedificandi*.

4 — É criada uma área de salvaguarda da duplicação da linha do Douro, no troço Caide-Marco, na qual, sem prejuízo das disposições que vierem a ser consagradas com a publicação da servidão, qualquer intervenção deve recolher o parecer prévio da Rede Ferroviária Nacional (REFER, E. P.).

5 — No interior dos perímetros urbanos, as faixas *non aedificandi* de proteção à rede viária são definidas nos planos municipais de ordenamento do território de ordem inferior ou através da definição de alinhamentos pela Câmara Municipal.

6 — Às vias da rede municipal principal, previstas ou propostas pelo presente Plano e enquanto não estiver aprovado o respetivo projeto de execução, aplica-se uma faixa de proteção *non aedificandi* de 30 m, para um e outro lado do eixo da via.

- a) [Revogada];
- b) [Revogada];
- c) [Revogada].

7 — Às vias da rede rodoviária nacional e às estradas regionais existentes e previstas ou propostas, aplica-se a legislação em vigor.

8 — [Revogado].

## CAPÍTULO IV

### Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 55.º

#### Parâmetros de dimensionamento

1 — Nas operações de loteamento ou nas operações urbanísticas de impacte semelhante, devem ser asseguradas áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva para responder às necessidades próprias da operação urbanística, em função do tipo de ocupação e da área bruta de construção (abc) constantes do quadro seguinte:

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar. . . . .	28 m <sup>2</sup> /fogo	35 m <sup>2</sup> /fogo
Habitação multifamiliar. . . . .	28 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> abc	35 m <sup>2</sup> /120 m <sup>2</sup> abc
Comércio e serviços . . . . .	28 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc	25 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc
Comércio por grosso, indústria e armazéns . . . . .	23 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> abc

2 — [Revogado].

3 — Para efeitos do n.º 1, entende-se por operações urbanísticas de impacte semelhante a uma operação de loteamento as definidas em regulamento municipal.

Artigo 56.º

#### Cedências

1 — As parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva resultantes do disposto no artigo anterior, bem como a infraestruturas, passam a integrar o domínio municipal através da sua cedência gratuita ao município.

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

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

4 — As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio municipal possuem acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização é tal que contribua efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

5 — Nas áreas a sujeitar à elaboração de planos de pormenor ou incluídas em unidades de execução não integradas em planos de pormenor, a cedência para o domínio municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas compreende:

- a) As cedências gerais propostas pelo Plano destinadas a zonas verdes públicas, equipamentos e vias;
- b) As cedências locais que servem diretamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

## CAPÍTULO V

**Discussão pública em operações urbanísticas de significativa relevância**

## Artigo 57.º

**Discussão pública**

Nos termos da alínea *i*) do n.º 2 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, são sujeitas a prévia discussão pública as obras de edificação não integradas em operações de loteamento e que correspondam a uma das seguintes situações:

- a) Área do terreno objeto de intervenção superior a 4 ha;
- b) Número de fogos ou unidades independentes superior a 25;
- c) Área bruta de construção superior a 5000 m<sup>2</sup>;
- d) Acréscimo de população resultante da operação superior a 10 % da população do perímetro urbano da freguesia em que se insere a pretensão, referente ao último censo efetuado;
- e) Seja considerada a instalação de qualquer conjunto comercial;
- f) Integrem estabelecimentos comerciais a retalho alimentar ou misto com uma área de venda contínua, de comércio a retalho alimentar, igual ou superior a 2000 m<sup>2</sup>;
- g) Integrem estabelecimentos comerciais a retalho não alimentar com uma área de venda contínua igual ou superior a 4000 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO VI

**Execução e programação do Plano**

## Artigo 58.º

**Execução**

1 — A execução do Plano processa-se através da concretização de ações e operações urbanísticas, de acordo com o presente Regulamento, enquadradas preferencialmente ou nos casos em que o Plano o determinou como obrigatório, por planos de urbanização ou planos de pormenor.

2 — A Câmara Municipal pode condicionar ainda a concretização das operações urbanísticas referidas no número anterior à prévia realização de operações de loteamento, podendo estas envolver a associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, quando esta considere desejável proceder à reestruturação cadastral da propriedade para o aproveitamento do solo, a melhoria formal e funcional do espaço urbano ou a concretização do Plano.

## Artigo 59.º

**Programação**

1 — Considera-se como prioritária a elaboração dos Plano de Urbanização da Cidade de Penafiel e de Pinheiro, correspondentes às UOPG n.ºs 5 e 28.

2 — Sem prejuízo do número anterior, a programação de execução do Plano é estabelecida pela Câmara Municipal nos seus programas de gestão urbanística anuais, devendo privilegiar as seguintes intervenções:

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

## Artigo 60.º

**Crítérios de perequação**

1 — O princípio de perequação compensatória a que se refere o artigo 135.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, deve ser aplicado nas seguintes situações:

- a) Nas operações urbanísticas a levar a efeito nas unidades operativas de planeamento e gestão (UOPG), exceto nas correspondentes a plano de pormenor de salvaguarda de zona com valor histórico ou patrimonial;
- b) Nas áreas a sujeitar a plano de pormenor ou nas unidades de execução que venham a ser delimitadas de acordo com o artigo 120.º do decreto-lei referido, mesmo que não incluídas em UOPG estabelecida pelo Plano.

2 — A Câmara Municipal pode ainda, e tendo como finalidade a obtenção de meios financeiros adicionais para a realização de infraestruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação, instituir um mecanismo perequativo para o solo urbano a integrar na taxa municipal de urbanização, função do índice de construção admitido para o prédio e das cedências gerais efetivadas, tendo como referência o índice médio e a cedência média da zona urbana onde o prédio se insere.

## Artigo 61.º

**Mecanismos de perequação**

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos nas UOPG e unidades de execução referidas no n.º 1 do artigo anterior são os definidos nas alíneas *a*) e *b*) do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, nomeadamente o índice médio de utilização e a cedência média.

2 — O índice médio de utilização para as UOPG a que se refere a alínea *a*) do n.º 1 do artigo anterior é o estabelecido no capítulo seguinte e em que a cedência média é a resultante da ocupação definida pelos instrumentos de planeamento ou de execução a levar a efeito, tendo presente os conteúdos programáticos estabelecidos no capítulo seguinte.

3 — Nas áreas a sujeitar a UOPG ou nas unidades de execução a que se refere a alínea *b*) do n.º 1 do artigo anterior, o índice médio de utilização e a cedência média são os resultantes da ocupação estabelecida de acordo com a planta de ordenamento e o presente Regulamento.

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

## Artigo 62.º

**Aplicação**

1 — É fixado, para cada um dos prédios abrangidos pelas UOPG e unidades de execução definidas no artigo 64.º, um direito abstrato de construir dado pelo produto do índice médio de construção pela área do respetivo prédio, que se designa por edificabilidade média.

2 — Nas áreas incluídas em RAN, em REN ou, simultaneamente, em RAN e REN e para efeitos perequativos, face à sua vinculação situacional, a edificabilidade média é de, respetivamente, 40 %, 30 % e 20 % da calculada de acordo com o número anterior.

3 — A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos estudos urbanísticos eficazes a elaborar no âmbito das UOPG ou unidades de execução, tendo como referência o estabelecido na planta de ordenamento e nos conteúdos programáticos respetivos do capítulo seguinte.

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

5 — Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário é compensado tal como dispõe o n.º 6 do artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

6 — Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos n.ºs 4 e 5 anteriores, é admitida a compra e venda da edificabilidade de acordo com o artigo 140.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, desde que realizada na área abrangida pela UOPG, plano de pormenor ou unidade de execução em causa.

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

8 — Devem ser cedidas ao município as parcelas de terrenos destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e vias propostas no Plano.

9 — Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, deve verificar-se a compensação nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro.

## CAPÍTULO VII

**Unidades operativas de planeamento e gestão**

## Artigo 63.º

**Definição**

1 — Entende-se por unidade operativa de planeamento e gestão (UOPG) a zona urbana correspondente a um subsistema de ordenamento urbanístico, tendo por objetivo a organização espacial do território ou a conceção da forma de ocupação do espaço urbano e a definição das regras para a urbanização e a edificação.

2 — As unidades operativas de planeamento e gestão encontram-se delimitadas na planta de ordenamento, podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou quando tal for justificado em sede de plano de urbanização ou plano de pormenor.

3 — O disposto no número anterior não impede a Câmara Municipal de deliberar a elaboração de planos municipais de ordenamento do território para outras áreas do concelho.

4 — O município pode autorizar, em área abrangida por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, e desde que não colidam com as regras e os conteúdos programáticos definidos para a respetiva UOPG, os seguintes tipos de operações urbanísticas:

- a) Obras de alteração;
- b) Obras de reconstrução que não impliquem aumento de área de construção;
- c) Obras de edificação em prédios situados nos espaços de urbanização programada confinantes com via pública habilitante, desde que em situação de colmatação ou de confrontação com prédio onde exista edificação urbanisticamente regularizada;
- d) As operações urbanísticas que digam respeito a prédios situados em contiguidade com o espaço urbanizado ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes a este através de obras de urbanização ou de edificação, e desde que as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com o espaço urbanizado e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente;
- e) Intervenções ao nível do plano de chão, sem edificações com carácter de permanência, e que não comprometam a reversibilidade do espaço em causa, por forma a garantir a prossecução da organização espacial e a forma de ocupação estabelecida para a UOPG.

5 — Sem prejuízo do disposto na lei, podem ainda ser autorizadas operações urbanísticas que não estejam previstas nas alíneas do número anterior, desde que, cumulativamente, não colidam com as regras e os conteúdos programáticos definidos para a respetiva UOPG, assegurem uma correta articulação formal e funcional com o espaço urbanizado e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente, devendo, para tanto, ser validadas pelos serviços competentes da Câmara Municipal, em matéria de planeamento e ordenamento do território.

#### Artigo 64.º

##### Conteúdos programáticos

Para as unidades operativas de planeamento e gestão identificadas na planta de ordenamento, estabelecem-se as seguintes regras e conteúdos programáticos:

1) UOPG de Urrô — corresponde à área de intervenção do Plano de Urbanização de Urrô, com cerca de 253,50 ha e ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 11/99, publicada no *Diário da República* de 6 de março de 1999, o qual é alterado pelo presente Plano apenas no que se refere ao seguinte:

- a) Delimitação do solo urbano e do solo rural, nomeadamente resultante da aferição da Reserva Agrícola Nacional;
- b) Afetação da margem do rio Sousa a pista de pesca desportiva;
- c) Definição de áreas de urbanização programada correspondentes às áreas residenciais de expansão, em resultado da entrada em vigor do novo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial;
- d) Atualização da rede viária;

2) UOPG de Silvarelhos:

a) Objetivos:

Abrange uma área da ordem dos 11,60 ha e destina-se, predominantemente, a habitação unifamiliar, incluindo comércio e serviços complementares;

Devem ser disponibilizadas áreas para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e serviços, correspondentes a 30 % da área da UOPG;

b) Parâmetros — o índice médio de utilização é de 0,25;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas de operação de loteamento ou da elaboração de plano de pormenor, abrangendo a totalidade da UOPG;

3) UOPG de Guilhufe:

a) Objetivos:

Abrange uma área da ordem dos 10,80 ha e destina-se, predominantemente, a habitação, incluindo comércio e serviços complementares;

Deve ser integrada em espaço verde público a área arborizada existente no seu limite nascente, na transição com o perímetro urbano da cidade de Penafiel, na envolvimento do nó viário proposto no Plano;

b) Parâmetros — o índice médio de utilização é de 0,4;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação processam-se no âmbito de unidades de execução por compensação ou cooperação ou operações de loteamento, eventualmente precedidas de plano de pormenor;

4) UOPG da expansão sudoeste da cidade:

a) Objetivos:

Abrange uma área com cerca de 20,70 ha e destina-se, predominantemente, a habitação multifamiliar, incluindo comércio e serviços complementares;

Pretende-se a consolidação da frente urbana da EN 15, garantindo, a partir desta, permeabilidade visual sobre a unidade em causa, e a mitigação do atravessamento pelo IC 35;

Devem-se assegurar ligações pedonais inseridas em estrutura verde contínua que estabeleçam a relação com o parque urbano do Cavalum;

b) Parâmetros — o índice médio de utilização é de 0,50;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas de plano de pormenor ou realizar-se no âmbito de uma unidade de execução por cooperação;

5) UOPG da cidade de Penafiel:

Abrange uma área da ordem dos 598 ha e corresponde à área da cidade a sujeitar a plano de urbanização;

Enquanto não estiver publicado o plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento;

6) UOPG da expansão sudeste da cidade:

a) Objetivos:

Abrange uma área com cerca de 27,70 ha e destina-se, predominantemente, à expansão residencial da cidade no sentido nascente;

Devem ser criados arruamentos que estabeleçam a ligação viária entre a EN 15 e a variante nascente;

Deve ser afeta a espaço verde público a área com declive acentuado e abrangendo afloramentos rochosos que se localiza na parte sul desta UOPG, a qual deve ainda ser integrada no sistema de espaço público contínuo que estrutura esta UOPG, na sua relação entre a cidade à cota alta e o parque do Cavalum;

A edificação deve acautelar a salvaguarda de canais visuais sobre o vale, a partir das zonas de cota superior;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,40;

A tipologia habitacional é predominantemente de moradias unifamiliares de dois pisos, admitindo-se habitação multifamiliar até 4 pisos, com funções complementares de comércio e serviços, por questões de composição urbana e sobretudo na transição das áreas já edificadas com as a edificar;

A cedência para espaços verdes ou equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 25 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas de plano de pormenor ou realizar-se no âmbito de unidades de execução por compensação ou cooperação;

7) UOPG da Quinta de Puços:

a) Objetivos:

Abrange uma área com cerca de 20,30 ha e destina-se, predominantemente, a habitação, incluindo comércio e serviços;

Deve ser definido um percurso no limite com a área consolidada da cidade por norte, que permita, simultaneamente, o acesso a parques de estacionamento a definir como apoio ao centro histórico;

Devem ser definidas ligações viárias entre a cidade e a variante do Cavalum;

A edificação deve acautelar a salvaguarda de canais visuais sobre o vale do Cavalum, a partir das zonas de cota superior;

Deve ser salvaguardado o caminho romântico, bem como o conjunto edificado existente na extensão do caminho e acessível por este;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,40. A cêrcea dos edifícios deve permitir a leitura do perfil da cidade consolidada;

A cedência para espaços verdes ou equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 25 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas de plano de pormenor ou realizar-se no âmbito de unidades de execução por compensação ou cooperação;

8) UOPG do centro histórico:

Com uma área da ordem dos 28,10 ha, esta UOPG deve ser alvo de um plano de pormenor de salvaguarda do seu património;

Pretende-se ainda a reorganização da circulação automóvel e o acrescimento e requalificação do espaço público pedonal;

Devem ser criados programas que assegurem a recuperação, do património edificado e que dinamizem a revitalização social e económica desta área;

Enquanto não estiver em vigor o referido plano de pormenor, qualquer intervenção rege-se pelo presente Regulamento;

9) UOPG de expansão norte da cidade:

a) Objetivos:

Abrange uma área na ordem dos 14 ha e destina-se, predominantemente, à expansão residencial da cidade no sentido norte;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,35;

A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

A tipologia habitacional é predominantemente de moradias unifamiliares de dois pisos, admitindo-se habitação multifamiliar até 4 pisos, com funções complementares de comércio e serviços, por questões de composição urbana e sobretudo na transição das áreas já edificadas com as a edificar;

c) Forma de execução:

A urbanização e a edificação devem ser precedidas de plano de pormenor, que define o sistema de execução a adotar nas unidades de execução que o plano vier a definir;

Se decorridos cinco anos não estiver publicado qualquer plano referido anteriormente, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento;

10) UOPG da zona empresarial/industrial n.º 2:

a) Objetivos:

Com uma área da ordem dos 65,30 ha, pretende-se a expansão do uso empresarial/industrial da zona industrial já abrangida por plano de pormenor eficaz, a revogar;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,50;

A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação a que se refere a alínea a) deve ser precedida de operações de loteamento, exceto nas situações de parcelas servidas por arruamento público e já fomentadas para a edificação imediata;

11) UOPG da estação:

a) Objetivos:

Com uma área da ordem dos 20,90 ha, destina-se à instalação de equipamentos culturais, desportivos e de lazer, bem como de um conjunto comercial, de forma a complementar a deslocalização de estruturas desportivas instaladas na cidade;

Como forma de vivificação permanente desta área, e tendo presente a potenciação conferida pela acessibilidade rodó e ferroviária, admitem-se ainda outros usos, tais como as atividades habitacionais, serviços e empreendimentos turísticos;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,50;

A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 35 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas de operações de loteamento, integradas ou não em unidades de execução, eventualmente enquadradas por plano de pormenor;

12) UOPG de Novelas:

Abrange uma área com cerca de 101,90 ha e corresponde à área da freguesia de Novelas a sujeitar a plano de urbanização;

Enquanto não estiver publicado o referido plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento;

13) UOPG da expansão norte de Novelas:

a) Objetivos:

Abrange uma área com cerca de 7,10 ha e destina-se, predominantemente, à expansão residencial de Novelas no sentido norte, até à fronteira com o concelho de Paredes;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,35;

A cedência para espaços verdes ou equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 25 % da área total da UOPG;

A tipologia de habitação é, predominantemente, de moradia unifamiliar com dois pisos, admitindo-se habitação multifamiliar até três pisos, com funções complementares de comércio e serviços, em núcleo que estabeleça uma pequena centralidade local;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas de operações de loteamentos integradas em uma ou duas unidades de execução, eventualmente enquadradas por plano de pormenor;

14) UOPG do núcleo industrial da Quinta da Judite:

a) Objetivos:

Abrange uma área da ordem dos 12,10 ha, pretendendo-se a reorganização e requalificação deste núcleo, parcialmente já ocupado;

Deve ser salvaguardada uma área arborizada na fronteira com usos residenciais que minimize eventuais impactos ambientais;

b) Parâmetros — o índice médio de utilização é de 0,35;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas de operações de loteamento;

15) UOPG da zona empresarial/industrial de Recezinhos:

a) Objetivos:

Com uma área da ordem dos 41,20 ha, destina-se preferencialmente à instalação de unidades industriais, constituindo nova oferta para a sua localização em face do esgotamento das zonas existentes;

Deve ser previsto um ou mais núcleos de serviços e equipamentos de apoio à atividade industrial, incluindo comércio;

A execução da via de acesso a partir da EN 15 deve ser quantificada como encargo desta zona;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,45;

A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

c) Formas de execução:

i) A urbanização e a edificação processam-se no âmbito de unidades de execução;

ii) A ocupação em áreas florestais, nomeadamente nas áreas classificadas com perigosidade alta e ou muito alta na cartografia de risco de incêndio florestal constante da planta de condicionantes do PDM, deve ser obrigatoriamente precedida da aplicação de medidas de redução do risco de incêndio florestal, bem como prevenir e adotar as medidas especiais relativas à resistência do edifício ao fogo e contenção de fontes de ignição de incêndio nos edifícios e nos acessos, nos termos da legislação em vigor;

iii) Na programação, execução e implantação da operação urbanística, serão obrigatoriamente estabelecidas e mantidas as faixas de gestão de combustível para defesa das edificações, nos termos da legislação em vigor.

16) UOPG do núcleo industrial de São Martinho de Recezinhos:

a) Objetivos:

Com uma área da ordem dos 21,10 ha, destina-se à instalação de unidades industriais preferencialmente resultantes da deslocalização das situadas em áreas residenciais;

Pretende-se a colmatação e reorganização do sector a norte da EN, já parcialmente ocupado, e a composição da área restante, salvaguardando a compatibilização com as áreas residenciais;

b) Parâmetros — o índice médio de utilização é de 0,35;  
 c) Forma de execução — a urbanização e a edificação são precedidas de operações de loteamento.

17) UOPG da expansão nascente de Castelões:

a) Objetivos:

Abrange uma área com cerca de 11,80 ha e destina-se ao uso residencial, incluindo equipamentos, comércio e serviços complementares;  
 Deve ser garantida uma área de proteção e enquadramento em relação à A 4, que permita minimizar os impactos provocados por esta;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,25;  
 A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 25 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas por operações de loteamento, eventualmente enquadradas por plano de pormenor;

18) UOPG de Lagares:

a) Objetivos — abrange uma área da ordem dos 8,80 ha e destina-se, predominantemente, a habitação unifamiliar, incluindo comércio e serviços complementares;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,25;  
 A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas por operações de loteamento, eventualmente enquadradas por plano de pormenor;

19) UOPG do núcleo industrial de Paço de Sousa:

a) Objetivos — abrangendo uma área com cerca de 8,10 ha, destina-se, preferencialmente, à instalação de unidades industriais resultantes da sua deslocalização de áreas residenciais das freguesias próximas;

b) Parâmetros — o índice médio de utilização é de 0,35;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação são precedidas de operações de loteamento;

20) UOPG da Quinta de Francide:

a) Objetivos:

Abrangendo uma área da ordem dos 10,10 ha, destina-se a habitação e áreas comerciais e de serviços;  
 Deve ainda conter instalações desportivas de utilização coletiva e equipamentos vocacionados para a animação turística e para a assistência social, nomeadamente a terceira idade;

Pela sua localização e características topográficas, é alternativa à ocupação e densificação das áreas envolventes, constituindo-se como área de reserva para suprir carências que eventualmente venham a verificar-se;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,35;  
 A cêrcea é, predominantemente, de dois pisos, admitindo-se três pisos por razões de composição urbana ou em edifícios de usos mistos que promovam uma centralidade local;

A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 35 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação deve concretizar-se no âmbito de unidades de execução, enquadradas por plano de pormenor;

21) UOPG de Paço de Sousa:

Abrange uma área da ordem dos 221,70 ha e corresponde à área de Paço de Sousa a sujeitar a plano de urbanização;

Enquanto não estiver publicado o plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento;

22) UOPG do núcleo industrial de Galegos:

a) Objetivos — abrange uma área da ordem dos 19,10 ha e destina-se, preferencialmente, à instalação de unidades industriais resultantes da sua deslocalização de áreas residenciais das freguesias próximas;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,35;

As cedências devem localizar-se preferencialmente na área norte, adjacente ao rio;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas por operações de loteamento, eventualmente enquadradas por plano de pormenor;

23) UOPG do Bairro Novo Rans:

a) Objetivos — abrangendo uma área com cerca de 4,20 ha, destina-se, predominantemente, a habitação unifamiliar, incluindo comércio e serviços complementares, correspondendo à expansão norte do aglomerado;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,25;  
 A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas por operações de loteamento, eventualmente enquadradas por plano de pormenor;

24) UOPG da zona empresarial/industrial de Oldrões:

a) Objetivos — abrangendo uma área da ordem dos 31,60 ha, destina-se preferencialmente à instalação de unidades industriais, potenciando o acréscimo de acessibilidade a ser conferido pelo IC 35 e promovendo a deslocalização das unidades existentes na EN 106;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,45;  
 A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas por operações de loteamento, eventualmente enquadradas por plano de pormenor;

25) UOPG de Perozelo:

a) Objetivos — abrange uma área da ordem dos 5,40 ha e destina-se, predominantemente, a habitação unifamiliar, incluindo comércio e serviços complementares;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,30;  
 A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

A cêrcea é, predominantemente, de dois pisos, admitindo-se três pisos em edifícios de habitação multifamiliar, com funções complementares de comércio e serviços, em núcleo que estabeleça uma pequena centralidade local;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas por operações de loteamento, eventualmente enquadradas por plano de pormenor;

26) UOPG do núcleo industrial de Perozelo:

a) Objetivos — abrange uma área com cerca de 11 ha e destina-se, preferencialmente, à instalação de unidades industriais resultantes da sua deslocalização de áreas residenciais das freguesias próximas;

b) Parâmetros — o índice médio de utilização é de 0,35;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação são precedidas de operações de loteamento enquadradas em duas unidades de execução, uma a norte e outra a sul do caminho municipal que cruza esta área no sentido nascente-poente;

27) UOPG de Abrugão:

Abrange uma área da ordem dos 103,90 ha e corresponde à área de Abrugão a sujeitar a plano de urbanização;

Enquanto não estiver publicado o plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento;

28) UOPG de Pinheiro:

Abrange uma área da ordem dos 183,50 ha e corresponde à área de Pinheiro a sujeitar a plano de urbanização;

A área das Termas de São Vicente e zona envolvente, constituindo a zona central do aglomerado, deve ser tratada a uma escala de pormenor conveniente que permita o detalhe necessário à recuperação e requalificação urbana e consequente revitalização do espaço termal;

Enquanto não estiver publicado o plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento;

29) UOPG da zona empresarial/industrial de Paredes:

a) Objetivos — abrange uma área com cerca de 21,10 ha e destina-se preferencialmente à instalação de unidades industriais, potenciando o acréscimo de acessibilidade a ser conferido pelo IC 35 e promovendo a deslocalização das unidades existentes na EN 106.

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,45;

A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas por operações de loteamento, eventualmente enquadradas por plano de pormenor;

30) UOPG de Rio de Moinhos:

Abrange uma área da ordem dos 161,20 ha e corresponde à área de Rio de Moinhos a sujeitar a plano de urbanização;

Enquanto não estiver publicado o plano de urbanização, a ocupação, o uso e a transformação do solo regem-se pelo presente Regulamento;

31) UOPG da expansão sul de Rio de Moinhos:

a) Objetivos — abrange uma área da ordem dos 4,90 ha e destina-se, predominantemente, a habitação, incluindo comércio e serviços complementares, correspondendo à expansão residencial de Rio de Moinhos para sul;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,40;

A tipologia de habitação é, predominantemente, unifamiliar com dois pisos, admitindo-se edifícios de habitação multifamiliar com cêrcea não superior a três pisos e com funções complementares de comércio e serviços, em núcleo que estabeleça uma pequena centralidade local;

A cedência para espaços verdes e equipamentos públicos é, no mínimo, de 25 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas por operações de loteamento, eventualmente enquadradas por plano de pormenor;

32) UOPG de Entre-os-Rios:

Abrange uma área com cerca de 24,30 ha e corresponde à área de Entre-os-Rios a sujeitar a plano de pormenor de salvaguarda do património existente;

Pretende-se a requalificação do troço da EN 108 que atravessa o aglomerado, e que é libertado de parte significativa do tráfego atual por força da variante protagonizada pelo IC 35;

Um dos principais objetivos do Plano é a reabilitação da frente ribeirinha como espaço público de recreio e lazer, devendo o Plano propor medidas para a sua disponibilização e prever equipamentos afins, tendo presente também a navegabilidade do rio Douro e o conseqüente cais de acostagem;

Enquanto não estiver em vigor o referido plano de pormenor, qualquer intervenção rege-se pelo presente Regulamento;

33) UOPG de Rio Mau:

a) Objetivos — abrange uma área da ordem dos 9,60 ha e destina-se, predominantemente, a habitação unifamiliar, incluindo comércio e serviços complementares;

b) Parâmetros:

O índice médio de utilização é de 0,25;

A cedência para espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva é, no mínimo, de 20 % da área total da UOPG;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação devem ser precedidas por operações de loteamento, eventualmente enquadradas por plano de pormenor.

34) UOPG do núcleo industrial de Guilhufe:

a) Objetivos — abrange uma área da ordem dos 9,90 ha e destina-se à ampliação do núcleo de concentração industrial existente, possibilitando a ampliação da empresa existente bem como a instalação de novas empresas, perspetivando um núcleo vocacionado para a inovação industrial, empresarial e tecnológica;

b) Parâmetros — o índice médio de utilização é de 0,35;

c) Forma de execução — a urbanização e a edificação processam-se no âmbito de unidades de execução.

## CAPÍTULO VIII

### Disposições finais

Artigo 65.º

#### Alterações à legislação

Quando a legislação em vigor mencionada neste Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem devem considerar-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixam de ter efeito caso se trate de revogação.

Artigo 66.º

#### Acertos e retificação de classes e categorias

A transposição de qualquer parcela para uma classe ou categoria de espaço distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só pode processar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

a) Revisão do PDM;

b) Planos de urbanização e planos de pormenor, previstos ou não no PDM depois de eficazes;

c) Ajustamento de pormenor por razões de cadastro da propriedade, sem prejuízo da RAN e REN, não podendo a área a integrar ser superior a 3 % da área da propriedade a que respeita e que já esteja incluída na classe ou categoria de espaço em causa.

Artigo 67.º

#### Entrada em vigor e revisão

O Plano tem efeitos legais a partir do dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*, podendo ser revisto por iniciativa da Câmara Municipal em conformidade com a legislação vigente.

Artigo 68.º

#### Alterações e revogações

1 — É revogado o Plano Diretor Municipal de Penafiel, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 53/94, publicada no *Diário da República* de 13 de julho de 1994.

2 — É alterado o Plano de Urbanização de Urrô em conformidade com o estabelecido no n.º 1 do artigo 64.º e da planta de ordenamento.

3 — São revogados os seguintes Planos de Pormenor:

- a) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Penafiel I;
- b) Plano de Pormenor da Zona Industrial de Penafiel II;
- c) Plano de Pormenor da Quinta das Lajes;
- d) Plano de Pormenor da Quinta da Saudade.

#### Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

30706 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_30706\\_1.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_30706_1.jpg)

30706 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_30706\\_2.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_30706_2.jpg)

30706 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_Ordenamento\\_30706\\_3.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_Ordenamento_30706_3.jpg)

30708 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_30708\\_4.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_30708_4.jpg)

30709 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_30709\\_5.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_30709_5.jpg)

30712 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_30712\\_6.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_30712_6.jpg)

30712 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_30712\\_7.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_30712_7.jpg)

30712 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta\\_de\\_condicionantes\\_30712\\_8.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Planta_de_condicionantes_30712_8.jpg)

30724 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Os\\_demais\\_elementos\\_do\\_plano\\_afetados\\_30724\\_9.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Os_demais_elementos_do_plano_afetados_30724_9.jpg)

30724 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Os\\_demais\\_elementos\\_do\\_plano\\_afetados\\_30724\\_10.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Os_demais_elementos_do_plano_afetados_30724_10.jpg)

30724 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Os\\_demais\\_elementos\\_do\\_plano\\_afetados\\_30724\\_11.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Os_demais_elementos_do_plano_afetados_30724_11.jpg)

608813573

## MUNICÍPIO DA PÓVOA DE LANHOSO

Aviso n.º 8336/2015

### Discussão Pública

Aditamento n.º 8 ao Alvará de Loteamento n.º 2/1996

#### Cruzeiro-Lotes A3 e A5 — Fontarcada e Oliveira — Póvoa de Lanhoso

A Câmara Municipal de Póvoa de Lanhoso, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 22.º do Decreto-Lei n.º 555/99,