

**MUNICÍPIO DE PENAFIEL****Aviso n.º 16534/2021**

*Sumário:* 6.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Penafiel.

**6.ª alteração ao Plano Diretor Municipal de Penafiel**

Antonino Aurélio Vieira de Sousa, Presidente da Câmara Municipal de Penafiel, torna público que, sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Penafiel, nos termos e para os efeitos do disposto do n.º 1 do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, aprovou por maioria em sessão realizada no dia 25 de junho de 2021, a proposta final da 6.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Penafiel.

A alteração incide sobre os artigos 5.º, 6.º, 11.º, 37.º, 39.º, 42.º, 43.º e 64.º do Regulamento onde foram ainda introduzidos no mesmo os artigos 9.º-A e 9.º-B. A alteração incide ainda sobre as Plantas de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Penafiel.

Assim, em conformidade com o disposto do artigo 190.º, e da alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º, ambos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, publica-se no *Diário da República* o Regulamento contendo as partes respetivas dos artigos com a sua nova redação e as cartas A, B e C da Planta de Ordenamento, bem como a deliberação da Assembleia Municipal que o aprovou.

25 de junho de 2021. — 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 25 de junho de 2021, aprovou por maioria a proposta da Câmara Municipal da proposta final da 6.ª Alteração ao Plano Diretor Municipal de Penafiel, nos termos e para efeitos do n.º 1, do artigo 90.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT).

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.

Paços do Município, 25 de junho de 2021. — O Presidente da Assembleia Municipal, *Alberto Fernando da Silva Santos*.

**Artigo 1.º****6.ª Alteração ao Regulamento do Plano Diretor Municipal**

Os artigos 5.º, 6.º, 11.º, 37.º, 39.º, 42.º, 43.º e 64.º do Regulamento do PDM, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 163/2007, de 12 de outubro, publicada no *Diário da República*, 1.ª série, n.º 197 de 12 de outubro de 2007, publicada a 1.ª Alteração no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 61 de 27 de março de 2013, publicada a 1.ª correção material no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 81 de 27 de abril de 2015, publicada a 2.ª Alteração no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 147 de 30 de julho de 2015, publicada a 3.ª Alteração no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 153 de 9 de agosto de 2018, publicada a 4.ª Alteração no *Diário da República* 2.ª série, n.º 160 de 21 de agosto de 2018, publicada a 5.ª Alteração no *Diário da República* 2.ª série, n.º 11 de 16 de



janeiro de 2020 e publicada a 1.ª Alteração por Adaptação no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 133 de 12 de julho de 2021, passam a ter a seguinte redação:

CAPÍTULO I

[...]

Artigo 5.º

[...]

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

- a) .....
- 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;
- Terraços;
- Espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

- c) .....
- d) .....
- e) .....
- f) .....
- g) .....
- h) .....
- i) .....
- j) .....
- k) .....
- l) .....
- m) .....
- n) .....
- o) .....
- p) .....
- q) .....
- r) .....

s) «Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

t) «Área total de construção» o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

A área total de construção pode ser desagregada em função das utilizações, distinguindo-se nomeadamente: habitação (Ac hab), comércio (Ac com), serviços (Ac serv), estacionamento (Ac est), arrecadação (Ac arr), espaços exteriores cobertos (Ac ext), indústria (Ac ind) e logística e armazéns (Ac log).



Para além desta distinção, podem ser contabilizadas separadamente as áreas totais de construção acima e abaixo da cota de soleira.

A área total de construção pode ainda ser desagregada em função da finalidade pública ou privada dos edifícios, distinguindo-se a área total de construção destinada a equipamentos públicos de utilização coletiva da área total de construção destinada a todos os outros fins.

A área total de construção é expressa em metros quadrados;

u) «Arruamento habilitante» corresponde à via pavimentada com capacidade para circulação automóvel incluindo veículos prioritários, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros e com estatuto que permita acesso pedonal à fachada principal onde se localiza a entrada principal.

2 — .....

Artigo 6.º

[...]

1 — .....

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

2 — .....

3 — .....

4 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou admissões de comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo PDM poderão ser autorizadas alterações às mesmas, nas seguintes situações:

- a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
- b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do PDM, e das alterações resulte um desagravamento do cumprimento dos parâmetros urbanísticos;

5 — Considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade as situações de ampliação de edificações quando:

- a) Não haja alteração de uso;
- b) A ampliação não exceda 10 % da superfície de pavimento preexistente.

.....

CAPÍTULO III

[...]

SECÇÃO II

[...]

Artigo 9.º-A

Infraestruturas

1 — A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de abastecimento de água, de saneamento básico, de rega, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, em qualquer área ou local do território municipal, só pode ser objeto de deliberação favorável por parte do município, no domínio da sua intervenção procedimental, quando for reconhecido, com base em ponderação entre os benefícios esperados e

os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza.

2 — Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.

3 — A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas é a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

#### Artigo 9.º-B

##### Aproveitamento de recursos energéticos renováveis

À localização e construção de unidades utilizadoras ou transformadoras de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas, centrais solares fotovoltaicas ou outras instalações de produção e distribuição de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes do artigo anterior.

#### Artigo 11.º

[...]

1 — Nas operações de loteamento, nas operações urbanísticas de impacte 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 — $abc < 150 \text{ m}^2$ ; 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 impacte 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/35 $\text{m}^2$ — $abc \leq 2000 \text{ m}^2$ ; 1 lugar/25 $\text{m}^2$ — $abc > 2000 \text{ m}^2$ e cumulativamente 1 lugar de pesados/1500 $\text{m}^2$ abc de comércio.	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
	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/100 $\text{m}^2$ abc; 1 lugar de pesados $abc > 500 \text{ m}^2$ .	20 % da aplicação dos critérios anteriores para veículos ligeiros; 10 % da aplicação dos critérios anteriores para veículos pesados.



2 — .....

a) .....

b) .....

3 — (Revogado.)

4 — .....

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 e naquelas que tenham sido objeto de ampliação, quando:

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

e) .....

f) .....

6 — .....

7 — .....

8 — .....

9 — .....

10 — .....

11 — .....

12 — .....

13 — Excetua-se o disposto do número anterior a dispensa total ou parcial da criação de estacionamento em intervenções realizadas no âmbito de reabilitação urbana do centro histórico de Penafiel e Entre os Rios, identificados pela área da UOPG8 e da UOPG32 respetivamente, bem como nos edifícios classificados, em vias de classificação ou inventariados na Planta de Património do PDM.

.....

SECÇÃO VI

[...]

SUBSECÇÃO I

[...]

Artigo 37.º

[...]

1 — .....

2 — .....

a) .....

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;

ii) (Revogada.)

iii) .....

iv) .....

b) .....

3 — .....



SUBSECÇÃO II

[...]

Artigo 39.º

Condições de edificabilidade

- 1 — .....
- 2 — .....
- 3 — .....

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

- 4 — .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....

5 — .....

a) .....

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 em solo urbano no concelho, devendo ser cumpridas as condições estabelecidas nas alíneas a), b) e c) do número anterior.

6 — .....

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

7 — .....

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

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

8 — .....

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

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

9 — .....

.....



SECÇÃO VII

[...]

SUBSECÇÃO II

[...]

Artigo 42.º

[...]

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

2 — .....

3 — (Revogado.)

Artigo 43.º

[...]

1 — .....

a) .....

b) .....

c) .....

d) .....

e) .....

f) Sem prejuízo da legislação em vigor, é permitida a construção de edifícios para fins agroindustriais ou desenvolvimento das atividades agrícolas ou florestais específicas, desde que a área bruta de construção não seja superior à aplicação de um índice de utilização de 0,30 em relação à parcela onde vai ser implantado, e a área mínima da parcela seja de 50 000 m<sup>2</sup>;

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

3 — .....

.....

CAPÍTULO VII

[...]

Artigo 64.º

[...]

.....

1) .....

a) .....

b) .....



- c) .....
- d) .....
- 2) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 3) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 4) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 5) .....
- 6) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 7) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 8) .....
- 9) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 10) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 11) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
- 12) .....
- 13) .....
- a) .....



- b) .....
- c) .....

14) .....

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

15) UOPG da zona empresarial/industrial de Recezinhos:

a) Objetivos:

Com uma área da ordem dos 41,86 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) .....
- c) Formas de execução:

i) A urbanização e a edificação processam-se no âmbito de unidades de execução, podendo ser permitido a execução de infraestruturas e o aproveitamento de recursos energéticos renováveis nos termos estabelecidos do artigo 9.º-A e o artigo 9.º-B respetivamente, sem a forma de execução anteriormente referida;

- ii) .....
- iii) .....

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) .....
- b) .....
- c) .....

- 24) .....

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

- 25) .....

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

- 26) .....

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

- 27) .....

- 28) .....

- 29) .....

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

30) UOPG de Rio de Moinhos:

Abrange uma área da ordem dos 161,30 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) .....

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

- 32) .....



- 33) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
  
- 34) .....
- a) .....
- b) .....
- c) .....
  
- .....

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

**Republicação**

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

ANEXO

**Republicação 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;
- Terraços;
- 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 subseqüentemente 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;

s) «Nível de pleno armazenamento (NPA)» cota máxima a que pode realizar-se o armazenamento de água na albufeira;

t) «Zona de proteção da albufeira» faixa terrestre de proteção à albufeira, com uma largura máxima de 500 m, medida na horizontal, a partir do NPA;

u) «Zona reservada da albufeira» faixa terrestre envolvente da albufeira com uma largura de 50 m contados e medidos na horizontal, a partir do NPA;

v) «Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;

w) «Área total de construção» o somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território.

A área total de construção pode ser desagregada em função das utilizações, distinguindo-se nomeadamente: habitação (Ac hab), comércio (Ac com), serviços (Ac serv), estacionamento (Ac est), arrecadação (Ac arr), espaços exteriores cobertos (Ac ext), indústria (Ac ind) e logística e armazéns (Ac log).

Para além desta distinção, podem ser contabilizadas separadamente as áreas totais de construção acima e abaixo da cota de soleira.

A área total de construção pode ainda ser desagregada em função da finalidade pública ou privada dos edifícios, distinguindo-se a área total de construção destinada a equipamentos públicos de utilização coletiva da área total de construção destinada a todos os outros fins.

A área total de construção é expressa em metros quadrados;

x) «Arruamento habilitante» corresponde à via pavimentada com capacidade para circulação automóvel incluindo veículos prioritários, nomeadamente ambulâncias e carros de bombeiros e com estatuto que permita acesso pedonal à fachada principal onde se localiza a entrada principal.

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 — Caso as preexistências ou as condições das licenças ou admissões de comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo PDM poderão ser autorizadas alterações às mesmas, nas seguintes situações:

- a) Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
- b) Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do PDM, e das alterações resulte um desagravamento do cumprimento dos parâmetros urbanísticos.

5 — Considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade as situações de ampliação de edificações quando:

- a) Não haja alteração de uso;
- b) A ampliação não exceda 10 % da superfície de pavimento preexistente.

## 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:
  - i) Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever;
  - ii) Albufeira de Águas Públicas do Torrão;
- 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)* Leitos 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)* Leitos 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:

- 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 9.º-A

##### Infraestruturas

1 — A implantação ou instalação de infraestruturas, nomeadamente de vias de comunicação, de abastecimento de água, de saneamento básico, de rega, de telecomunicações, ou de produção, transporte e transformação de energia, em qualquer área ou local do território municipal, só pode ser objeto de deliberação favorável por parte do município, no domínio da sua intervenção procedimental, quando for reconhecido, com base em ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos da exploração nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística da área em causa, que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais e para a conservação da natureza.

2 — Nos locais ou perímetros que vierem a ficar afetos a estas finalidades só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.

3 — A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas é a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

#### Artigo 9.º-B

##### Aproveitamento de recursos energéticos renováveis

À localização e construção de unidades utilizadoras ou transformadoras de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas, centrais solares fotovoltaicas ou outras instalações de produção e distribuição de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos, aplicam-se, com as devidas adaptações, os critérios de avaliação e decisão e a disciplina constantes do artigo anterior.

#### 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:

- 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) Quando instaladas ao nível do piso térreo, a sua profundidade não exceda 30 m;
- d) Quando instaladas no logradouro cumpram as seguintes disposições:
  - i) A construção tenha um só piso não superior a 4 m;
  - ii) 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;
  - iii) A sua área não seja superior a 20 % da área total do prédio, com um máximo de 300 m<sup>2</sup>;
  - iv) Disponham de área de estacionamento no interior do prédio considerada suficiente para o tipo de indústria ou armazém a implantar;
  - v) O proprietário da indústria ou armazém seja o utente da habitação.

## Artigo 11.º

## Estacionamento

1 — Nas operações de loteamento, nas operações urbanísticas de impacte 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 — $abc < 150 \text{ m}^2$ ; 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 impacte 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/35 $\text{m}^2$ — $abc \leq 2000 \text{ m}^2$ ; 1 lugar/25 $\text{m}^2$ — $abc > 2000 \text{ m}^2$ e cumulativamente 1 lugar de pesados/1500 $\text{m}^2$ abc de comércio.	30 % da aplicação dos critérios anteriores.
	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/100 $\text{m}^2$ abc; 1 lugar de pesados $abc > 500 \text{ m}^2$	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 — Excetua-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 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 respetivas;
- 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 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.

13 — Excetua-se o disposto do número anterior a dispensa total ou parcial da criação de estacionamento em intervenções realizadas no âmbito de reabilitação urbana do centro histórico de Penafiel e Entre os Rios, identificados pela área da UOPG8 e da UOPG32 respetivamente, bem como nos edifícios classificados, em vias de classificação ou inventariados na Planta de Património do PDM.

## 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 CI, 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 — 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 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 — Excetuam-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 edifi-

catórias 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.

3 — Excetua-se ao disposto no número anterior as situações de reconhecido interesse público, ou de deslocalização, ou de desativação da totalidade de um equipamento por motivos devidamente justificados, admitindo-se a transformação das áreas previstas como Equipamentos para a categoria de uso que confronte em maior extensão com a área a ele afeta, desde que dentro da mesma classe de solo.

#### 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 cércea 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: cércea de cinco pisos, com o máximo de 16,5 m e índice de utilização de 1;

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

c) E3: cércea 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 — 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 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 impactes 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 impactes 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 condicionalismos:

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;

ii) *(Revogada.)*

iii) A área bruta de construção, incluindo a eventualmente já preexistente, não ultrapasse os 200 m<sup>2</sup>, não podendo a cércea 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 cércea 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 cércea 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 cércea, 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 cércea 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 — Excetuam-se 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 em solo urbano no concelho, devendo ser cumpridas as condições estabelecidas nas alíneas a) b) e c) do número anterior.

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 cércea 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 — Admitem-se ainda as intervenções consideradas determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento do concelho e reconhecidas como de interesse público pelo município, desde que a cércea não seja superior a dois pisos, salvo por razões de ordem técnica devidamente justificadas, e o índice máximo de impermeabilização seja de 0,25, designadamente as afetas a:

- a) Equipamentos de utilização coletiva, empreendimentos de turismo no espaço rural e infraestruturas;
- b) Projetos empresariais, nomeadamente industriais 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, excecionalmente, 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 impactes 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 elétricos 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 intervencionar, 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 — Excetuam-se 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, agroflorestal, agrícola, de fomento da silvopastorícia 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.

f) Sem prejuízo da legislação em vigor, é permitida a construção de edifícios para fins agroindustriais ou desenvolvimento das atividades agrícolas ou florestais específicas, desde que a área bruta de construção não seja superior à aplicação de um índice de utilização de 0,30 em relação à parcela onde vai ser implantado, e a área mínima da parcela seja de 50 000 m<sup>2</sup>;

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

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 — Excetuam-se ao disposto nos números anteriores as situações de reconhecido interesse público, ou de deslocalização, ou de desativação da totalidade de um equipamento por motivos devidamente justificados, admitindo-se a transformação das áreas previstas como Equipamentos para a categoria de uso que confronte em maior extensão com a área a ele afeta, desde que dentro da mesma classe de solo.

4 — 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.

5 — 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:

- a) Ecossistemas integrados na Reserva Ecológica Nacional;
- b) Solos mais sensíveis e férteis da Reserva Agrícola Nacional, essencialmente solos aluvionares;
- c) Zonas florestais de proteção;
- d) 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:

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

## Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever

## Artigo 52.º-A

## Caracterização e regime

1 — A área de intervenção da Albufeira de Águas Públicas de Crestuma-Lever abrange o plano de água e a zona terrestre de proteção com a largura de 500 m, na horizontal, contada a partir do nível de pleno armazenamento (NPA), à cota de 13 metros.

2 — A Albufeira de Crestuma-Lever foi classificada como albufeira de águas públicas protegida, tendo como principal objetivo, o abastecimento de água, embora tenha sido construída com vista à produção de energia elétrica.

3 — A área das albufeiras de Crestuma-Lever e respetiva zona de proteção encontra-se identificada na planta de ordenamento e de condicionantes, constando o seu regime de salvaguarda e regras de gestão do respetivo plano de ordenamento.

4 — A área da albufeira está sujeita a diferentes níveis de proteção, cujo regime é estabelecido no capítulo V-A, sem prejuízo das disposições específicas previstas na qualificação do solo do presente regulamento.

## SECÇÃO XV

## Espaços-canaís

## Artigo 54.º

## Caracterização e regime

1 — Os espaços-canaís 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-canaís 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-canaís 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 Caíde-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 constitui 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 par-

celas 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 resultado 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 V-A

### Albufeira de águas públicas de Crestuma-Lever

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 57.º-A

##### Atividades interditas e condicionadas

1 — Na zona de proteção são interditas as seguintes atividades:

- a) A instalação de qualquer tipo de indústria, exceto quando se localizem em zonas de uso urbano e cumpram a legislação aplicável;
- b) A instalação de explorações pecuárias, incluindo as avícolas;
- c) Todas as atividades que aumentem de forma significativa a erosão e conduzam ao aumento de material sólido na albufeira ou induzam alterações ao relevo existente, nomeadamente as mobilizações de solo não realizadas segundo as curvas de nível, a constituição de depósitos de terras soltas em áreas declivosas e sem dispositivos que evitem o seu arraste;
- d) A extração de inertes e de recursos geológicos, com exceção dos que sejam classificados como pertencentes ao domínio público do Estado, nos termos da legislação em vigor;

2 — Na zonas de proteção são condicionadas as seguintes atividades:

- a) A realização de obras de construção, de reconstrução e de ampliação;
- b) A abertura de novos acessos viários e de caminhos pedonais;
- c) A construção de infraestruturas de saneamento;
- d) As obras de desobstrução e limpeza de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

#### Artigo 58.º-A

##### Áreas de Risco

1 — As áreas de risco, delimitadas na planta de ordenamento, são áreas associadas a fenómenos de instabilidade geológica e ou a problemas de erosão, existente ou potencial.

2 — A utilização e ocupação das áreas de risco ficam condicionadas à demonstração e verificação das condições de estabilidade de taludes, de drenagem e estabilização da vertente e penedos ou de outras componentes associadas ao risco, devendo contemplar medidas de minimização do risco geológico e ou erosivo.

#### Artigo 59.º-A

##### Zona Reservada

1 — Na zona reservada da albufeira aplicam-se as seguintes disposições:

- a) É interdita a construção de novas edificações, com exceção dos equipamentos de apoio às atividades secundárias integrados nas áreas de utilização recreativa e de lazer;
- b) Nas edificações existentes, devidamente legalizadas e independentemente da utilização que lhes é dada, são permitidas obras de reconstrução e de ampliação;
- c) As obras de ampliação, a que se refere a alínea anterior, só são permitidas quando se trate de obras que visem dotar a edificação de cozinha e ou instalação sanitária, não podendo, em nenhuma situação, corresponder a um aumento total de área de construção superior a 25 m<sup>2</sup> ou ao aumento de cércea e ocupar, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente;
- d) É interdita a construção de vedações perpendiculares à margem que possam impedir a livre circulação em torno do plano de água.

#### Artigo 60.º-A

##### Rede viária e acessos

1 — Sem prejuízo das disposições e exceções específicas associadas a cada uma das áreas, os acessos na área de intervenção ficam sujeitos às seguintes regras gerais:

- a) Não é permitida a abertura de novos acessos viários nas áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos, para além dos identificados na planta de ordenamento, com exceção daqueles destinados ao uso exclusivo agrícola e florestal, os quais devem ser não regularizados e devidamente sinalizados;
- b) Nas áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos são permitidos novos acessos pedonais não consolidados que, mediante parecer da entidade competente, podem ser cicláveis;
- c) Os acessos nas áreas de utilização recreativa e de lazer regem-se pelo disposto para as áreas de utilização recreativa e de lazer;
- d) Os acessos viários existentes não podem ser ampliados sobre as margens da albufeira.
- e) Constituem exceção à alínea a) do número anterior os novos acessos de ligação entre as novas acessibilidades da rede rodoviária nacional e os núcleos urbanos existentes, quando daí advenham melhorias significativas em termos de acessibilidades para a população local.

## SECÇÃO II

## Disposições especiais

## Artigo 61.º-A

## Zonamento

1 — Para efeitos de regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e paisagísticos, a zona de proteção divide-se em três áreas fundamentais em termos de usos e regime de gestão compatíveis com a utilização sustentável do território:

a) Áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos: as quais integram as áreas de especial interesse ambiental, as áreas de especial interesse cultural, as áreas de valorização ecológica, as áreas agrícolas e as áreas florestais;

b) Áreas de utilização recreativa e de lazer: as quais integram, em função da respetiva aptidão e capacidade de suporte biofísico, áreas com vocações e níveis de utilização distintos;

c) Áreas de usos e regimes de gestão específicos: as quais integram integrando as áreas com vocação turística.

2 — Sempre que se verifique a sobreposição de condicionantes de diferentes atividades e usos prevalecem as mais restritivas.

## SUBSECÇÃO I

## Áreas de proteção e valorização de recursos e valores específicos

## Artigo 62.º-A

## Âmbito e tipologias

As áreas de proteção e valorização de recursos e de valores específicos determinadas com base nos recursos e valores naturais e paisagísticos presentes são constituídas por três tipologias, às quais correspondem regimes de proteção específicos em função dos usos e regimes de utilização compatíveis com a salvaguarda dos seus valores intrínsecos.

## Artigo 63.º-A

## Áreas de especial interesse ambiental

1 — Nas áreas de especial interesse ambiental é interdita a alteração do relevo ou do coberto vegetal.

2 — Nas áreas de especial interesse ambiental não são permitidas novas edificações ou novas estruturas de lazer, com exceção da instalação de centros e de trilhos interpretativos.

3 — Os centros interpretativos devem ter características de construções ligeiras e amovíveis, com uma área de construção máxima de 75 m<sup>2</sup>, incluindo instalações sanitárias públicas e um piso, e destinam-se à informação e educação ambiental e ao apoio aos visitantes.

4 — Os trilhos interpretativos são acessos pedonais não consolidados, os quais devem ser devidamente sinalizados.

## Artigo 64.º-A

## Áreas de valorização ecológica

1 — Nas áreas de valorização ecológica não são permitidas novas construções, admitindo-se exclusivamente obras de reconstrução e de ampliação.

2 — É interdita a abertura de novos acessos viários, exceto de uso exclusivo para a atividade agrícola e silvícola que serão não regularizados e devidamente sinalizados.

#### Artigo 65.º-A

##### Áreas agrícolas e áreas florestais

1 — Nos empreendimentos turísticos existentes nas áreas agrícolas e nas áreas florestais são permitidas obras de ampliação, desde que não impliquem o aumento de cércea.

2 — Só são permitidos novos empreendimentos de turismo em espaço rural que resultem do aproveitamento e da manutenção do edificado existente ou da sua ampliação desde que não implique o aumento de cércea.

3 — Nas áreas agrícolas e áreas florestais a construção fica condicionada às seguintes prescrições:

a) Manutenção do espaço rural, sendo apenas permitida a construção em parcelas que confinem com a rede viária existente e que tenham uma área mínima de 1 ha nas áreas agrícolas e de 2 ha nas áreas florestais;

b) A área de construção máxima das novas construções é de 300 m<sup>2</sup>;

c) É permitida a conservação, reconstrução e ampliação de construções existentes, com uma majoração de 30 % da área de construção existente, desde que a área de construção resultante não ultrapasse os 300 m<sup>2</sup>.

#### SUBSECÇÃO II

##### Áreas de utilização recreativa e de lazer

#### Artigo 66.º-A

##### Âmbito e tipologias

As áreas de utilização recreativa e de lazer correspondem às zonas ribeirinhas com aptidão para a instalação de equipamentos e infraestruturas de suporte às atividades secundárias, ao recreio, ao lazer e à fruição da albufeira.

#### Artigo 67.º-A

##### Regimes de utilização

1 — Nas áreas do tipo 1 são admitidas as seguintes ações:

a) Obras de ampliação do edificado existente que tenham como objetivo o equilíbrio urbano através de ações de requalificação, integração e recomposição urbanística da frente edificada;

b) Obras de requalificação do espaço público, admitindo-se a construção de acessos pedonais construídos e a instalação de equipamentos de utilização coletiva, podendo ser em construções fixas ou pesadas desde que se localizem em área não inundável, e que se destinem a proporcionar a utilização do plano de água e que se relacionem com o interesse turístico, recreativo ou cultural.

2 — A utilização das áreas de uso recreativo e de lazer do tipo 2 está sujeita à obtenção de título de utilização nos termos da legislação vigente, tendo o titular de garantir as seguintes infraestruturas e serviços:

a) Acesso viário regularizado, que terminará em áreas de estacionamento, regularizado ou não regularizado, ou de retorno;

b) Acesso pedonal consolidado ou não consolidado entre o estacionamento e o plano de água, que permita a circulação de veículos de emergência;

- c) Instalações sanitárias, em construção amovível e ligeira com uma área de construção máxima de 25 m<sup>2</sup>;
- d) Mobiliário urbano amovível;
- e) Recolha de lixo e limpeza da área.

3 — O titular pode ainda dispor de equipamentos de apoio às atividades secundárias permitidas na albufeira, designadamente um estabelecimento de restauração e de bebidas, um centro de apoio às atividades secundárias, um posto de artesanato, um posto de correio ou outro equipamento adequado à zona onde se insere.

4 — Qualquer dos equipamentos a que se refere o número anterior deve consistir numa construção amovível e ligeira ou mista, integrar-se corretamente na paisagem, ter uma área de construção máxima de 250 m<sup>2</sup> e dispor, no máximo, de um piso acima da cota natural do terreno.

5 — A utilização das áreas de uso recreativo e de lazer do tipo 3 está sujeita à obtenção de título de utilização, nos termos da legislação vigente, tendo o titular de garantir as seguintes infra-estruturas e serviços:

- a) Acesso viário regularizado, que terminará em áreas de estacionamento regularizado ou de retorno;
- b) Acesso pedonal consolidado ou não consolidado entre o estacionamento e o plano de água, que permita a circulação de veículos de emergência;
- c) Instalações sanitárias, em construção amovível e ligeira com uma área de construção máxima de 25 m<sup>2</sup>;
- d) Mobiliário urbano amovível;
- e) Recolha de lixo e limpeza da área.

6 — O titular pode ainda dispor de um equipamento de apoio, tal como um estabelecimento de restauração e de bebidas ou um centro de apoio às atividades secundárias, desde que seja uma construção amovível e ligeira ou mista, se integre corretamente na paisagem, tenha uma área de construção máxima de 150 m<sup>2</sup> e disponha, no máximo, de um piso acima da cota natural do terreno.

### SUBSECÇÃO III

Áreas de usos e regimes de gestão específicos

#### Artigo 68.º-A

##### Áreas com vocação turística

1 — As áreas com vocação turística abrangem os empreendimentos turísticos existentes e outras áreas que reúnem condições para o desenvolvimento turístico, numa perspetiva de complementaridade e de compatibilização de funções e de aproveitamento das potencialidades únicas e inimitáveis dos recursos presentes.

2 — As áreas com vocação turística subdividem-se em áreas com vocação turística existentes e áreas com vocação turística previstas.

3 — Os acessos viários públicos, integrados nos empreendimentos turísticos ou outros de iniciativa privada, devem ser regularizados e sinalizados, sendo a respetiva conservação garantida em condições a estabelecer no ato do licenciamento.

4 — Nas áreas com vocação turística existentes e previstas são permitidas obras de construção, reconstrução e de ampliação nas seguintes condições:

- a) A área total de implantação das construções afetas aos empreendimentos turísticos não pode ser superior a 10 % da área total do terreno, com exceção das áreas com vocação turística existentes e previstas com áreas inferiores a 2 ha, nas quais a área de implantação máxima admitida

para as construções afetas aos empreendimentos turísticos admitida é de 1500 m<sup>2</sup>, independentemente da área total do terreno;

b) As novas construções ou as ampliações não podem ter mais do que dois pisos acima da cota natural do terreno, admitindo-se, excecionalmente, três pisos para os estabelecimentos hoteleiros;

c) Não são permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos;

d) As unidades de alojamento integradas em aldeamentos turísticos são, obrigatoriamente, em pelo menos 50 % da totalidade dos casos, afetas à utilização turística;

e) As unidades de alojamento integradas em hotéis-apartamentos são, obrigatoriamente, em pelo menos 70 % dos casos, afetas à utilização turística;

f) Os empreendimentos turísticos devem ter as condições mínimas exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação específica.

5 — Sem prejuízo das disposições constantes nos números anteriores e respetiva legislação específica, as áreas de vocação turística previstas ficam ainda sujeitas às seguintes disposições:

a) Na modelação do terreno para a implantação das construções são interditos movimentos de terra que impliquem cortes contínuos nas encostas com mais de 3 m de altura;

b) É interdita a destruição do coberto vegetal, com exceção do estritamente necessário à implantação das construções, sendo obrigatória a arborização e tratamento paisagístico adequado nas áreas envolventes de novas construções, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito, com vista ao enquadramento paisagístico, à estabilização de terras, à redução dos impactes visuais negativos, bem como à manutenção e valorização do coberto vegetal e da arborização da área onde se insere, garantindo-se as medidas preventivas contra incêndios florestais, se e quando aplicável.

## 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

##### Critérios 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 à 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 envolvência 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 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) 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 acréscimo 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 deslocação 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 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 impactes 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 41,86 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, podendo ser permitido a execução de infraestruturas e o aproveitamento de recursos energéticos renováveis nos termos estabelecidos do artigo 9.º-A e o artigo 9.º-B respetivamente, sem a forma de execução anteriormente referida;

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) 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 impactes 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 Abragão:

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) 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 conseqüente 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 161,30 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 consequente 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 65.º-A

##### Regularização no âmbito do RERAE

As operações urbanísticas que se enquadrem no regime extraordinário de regularização de atividades económicas e cujas atividades económicas tenham obtido decisão favorável ou favorável condicionada tomada em conferência decisória, podem ficar dispensadas do cumprimento, parcial ou integral, das prescrições do PDM que lhe sejam aplicáveis, nos termos definidos nas atas das conferências decisórias.

#### 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

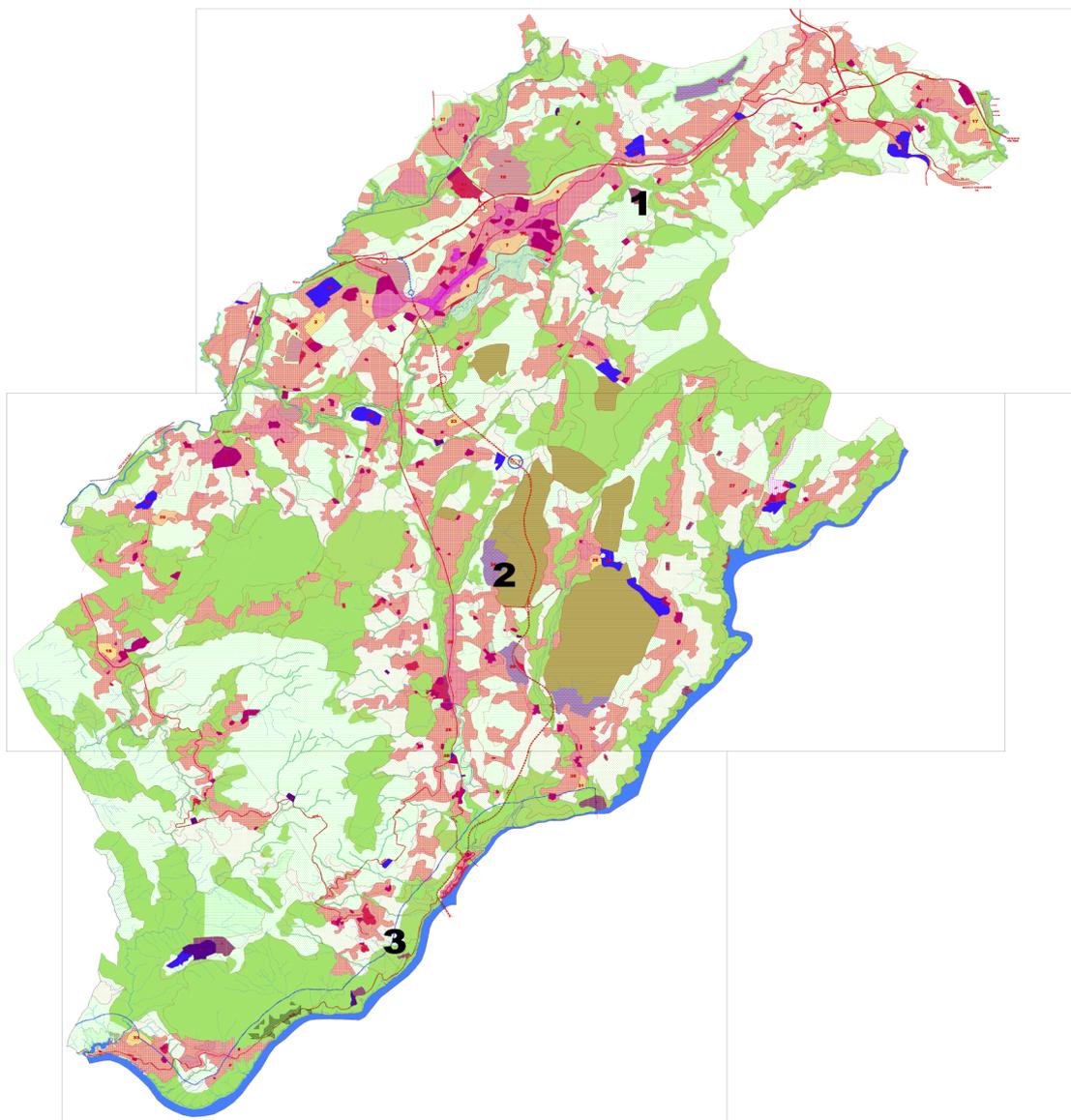
## Alterações e revogações

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.



60702 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_60702\\_1311\\_PO\\_1\\_Pub.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60702_1311_PO_1_Pub.jpg)

60702 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_60702\\_1311\\_PO\\_2\\_Pub.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60702_1311_PO_2_Pub.jpg)

60702 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd\\_60702\\_1311\\_PO\\_3\\_Pub.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/POrd_60702_1311_PO_3_Pub.jpg)

614455239