

2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PENACOVA REGULAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA

setembro de 2022



**2ª ALTERAÇÃO À 1ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE
PENACOVA**
Regulamento

Câmara Municipal de Penacova | setembro 2022

Lugar do Plano - Gestão do Território e Cultura, Lda.





Índice

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	9
Artigo 1º. Objeto e Âmbito Territorial	9
Artigo 2º. Objetivos Estratégicos.....	9
Artigo 3º. Composição do Plano	9
Artigo 4º. Instrumentos de Gestão Territorial a observar	11
Artigo 5º. Definições.....	12
TÍTULO II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	13
Artigo 6º. Identificação	13
Artigo 7º. Regime	17
TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS-SALVAGUARDAS.....	17
Capítulo I. Sistema Ambiental.....	17
Artigo 8º. Identificação e objetivos.....	17
Artigo 9º. Estrutura Ecológica Municipal	18
Artigo 10º. Regime de Ocupação.....	19
Artigo 11º. Zonamento Acústico.....	22
Capítulo II. Sistema Patrimonial	22
Artigo 12º. Identificação	22
Artigo 13º. Conjuntos e Sítios Arqueológicos	22
Artigo 14º. Património Arquitetónico	23
TÍTULO IV. USO DO SOLO.....	24
Capítulo I. Classificação e qualificação do solo	24
Artigo 15º. Classes e categorias de uso do solo.....	24
Artigo 16º. Qualificação do solo rústico	24
Artigo 17º. Qualificação do solo urbano.....	25
Artigo 18º. Tipologias dos usos do solo.....	25
Capítulo II. Disposições comuns aos solos rústico e urbano.....	26
Artigo 19º. Compatibilidade de usos e atividades.....	26
Artigo 20º. Demolição de Edifícios.....	27



Artigo 21º. Integração e transformação de pré-existências	27
Artigo 22º. Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio.....	29
Artigo 22-Aº. Parâmetros de qualidade.....	29
SECÇÃO I. SITUAÇÕES ESPECIAIS.....	29
Artigo 23º. Infraestruturas territoriais e urbanas	29
Artigo 24º. Instalação de depósitos.....	30
Artigo 25º. Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos	30
Artigo 26º. Postos de abastecimento público de combustíveis.....	31
Artigo 27º. Campos de golfe	31
SECÇÃO II. EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO	32
Artigo 28º. Empreendimentos estratégicos.....	32
Artigo 29º. Procedimento	33
Artigo 30º. Regime	33
TÍTULO V. SOLO RÚSTICO.....	34
Capítulo I. Disposições Gerais	34
Artigo 31º. Princípios.....	34
Artigo 32º. Usos e regime de edificabilidade	34
Artigo 33º. Medidas de defesa da floresta contra incêndios	35
Artigo 34º. Condicionamentos à edificabilidade.....	35
Capítulo II. Turismo.....	37
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	37
Artigo 35º. Empreendimentos turísticos isolados.....	37
Artigo 36º. Edificações pré-existentes destinadas a uso turístico ou a usos complementares ao uso turístico.....	38
SECÇÃO II. NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO.....	38
Artigo 37º. Condições Gerais.....	38
Artigo 38º. Tipologia de empreendimentos turísticos.....	39
Artigo 39º. Condições de Implementação.....	39
Artigo 40º. Critérios de inserção territorial	39
Artigo 41º. Parâmetros de qualidade	40



Capítulo III. Espaços Agrícolas de Produção.....	41
Artigo 42º. Identificação, caracterização e usos	41
Artigo 43º. Regime de Edificabilidade.....	42
Capítulo IV. Espaços Florestais	45
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	45
Artigo 44º. Identificação e caracterização	45
Artigo 45º. Ocupações e utilizações interditas.....	46
SECÇÃO II. ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO	46
Artigo 46º. Identificação e caracterização.....	46
Artigo 47º. Usos	46
Artigo 48º. Regime de edificabilidade	48
SECÇÃO III. ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO	49
Artigo 49º. Identificação e caracterização.....	49
Artigo 50º. Usos	50
Artigo 51º. Regime de Edificabilidade.....	50
Capítulo V. Espaços Afetos à Exploração de recursos Geológicos	51
Artigo 52º. Identificação e caracterização.....	51
Artigo 53º. Regime de Edificabilidade.....	51
Capítulo VI. Aglomerados Rurais	52
Artigo 54º. Identificação e caracterização e usos	52
Artigo 55º. Regime de Edificabilidade.....	53
Capítulo VII. Áreas de Edificação Dispersa.....	53
Artigo 56º. Identificação, Caracterização e usos	53
Artigo 57º. Regime de Edificabilidade.....	54
Capítulo VIII. Espaços de Ocupação Turística.....	54
Artigo 58º. Identificação e Caracterização.....	54
Artigo 59º. Usos	54
Artigo 60º. Regime de Edificabilidade.....	55
TÍTULO VI. SOLO URBANO	55
Capítulo I. Disposições Comuns	55



Artigo 61º. Regime de Edificabilidade	55
Artigo 62º. Identificação e caracterização	56
SECÇÃO I. ESPAÇOS CENTRAIS.....	56
Artigo 63º. Identificação e Caracterização	56
SUBSECÇÃO I. MÉDIA DENSIDADE	57
Artigo 64º. Identificação, Caracterização e Usos	57
Artigo 65º. Regime de Edificabilidade	57
SUBSECÇÃO II. CENTRO HISTÓRICO	57
Artigo 66º. Identificação e Caracterização	58
Artigo 67º. Regime de Edificabilidade	58
SECÇÃO II. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	58
Artigo 68º. Identificação, caracterização e usos	58
Artigo 69º. Regime de edificabilidade	59
SECÇÃO III. ESPAÇOS VERDES.....	60
Artigo 70º. Identificação, caraterização e usos	60
Artigo 71º. Áreas de Recreio e Lazer	60
Artigo 72º. Áreas de Proteção e Enquadramento	61
SECÇÃO IV. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	61
Artigo 73º. Identificação, caracterização e usos	61
Artigo 74º. Regime de edificabilidade	62
SECÇÃO V. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE	62
Artigo 75º. Identificação, caracterização e usos	62
Artigo 76º. Regime de edificabilidade	62
Capítulo II. (Revogado)	63
Artigo 77º. (Revogado).....	63
Artigo 78º. (Revogado).....	63
TÍTULO VII. MOBILIDADE E TRANSPORTES	63
Capítulo I. Disposições Gerais	63
Artigo 79º. Identificação	63
Artigo 80º. Hierarquia funcional	64



Artigo 81º. Espaços canais	65
Capítulo II. Parâmetros de dimensionamento.....	65
Artigo 82º. Estacionamento.....	65
Artigo 83º. Dispensas e isenções de dotações de estacionamento	67
TÍTULO VIII. INFRAESTRUTURAS E INSTALAÇÕES ESPECIAIS.....	68
Artigo 84º. Identificação e caracterização.....	68
Artigo 85º. Regime de Edificabilidade.....	69
Artigo 85-Aº. Ocupações e Utilizações	69
Artigo 86º. Usos	69
TÍTULO IX. REGIME DE SALVAGUARDA DE RECURSOS TERRITORIAIS E VALORES NATURAIS — ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO DA ALBUFEIRA DE ÁGUAS PÚBLICAS DA AGUIEIRA	70
Artigo 87º. Interdições.....	70
Artigo 88º. Infraestruturas e recolha de resíduos sólidos	71
Artigo 89º. Condições de Edificabilidade	71
TÍTULO X. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO	72
Capítulo I. Execução do Plano.....	72
Artigo 90º. (Revogado).....	72
Artigo 91º. Execução em solo urbano.....	72
Artigo 92º. (Revogado).....	73
Capítulo II. Programação.....	73
Artigo 93º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas.....	73
Artigo 94º. Programação operacional	73
Capítulo III. Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos de utilização coletiva.....	74
Artigo 95º. Parâmetros de dimensionamento	74
Capítulo IV. Critérios Perequativos	76
Artigo 96º. Objetivos e âmbito de aplicação	76
Artigo 97º. Mecanismos de perequação	76
Artigo 98º. Aplicação dos mecanismos de perequação.....	77



Capítulo V. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	77
Artigo 98-Aº. Identificação.....	77
Artigo 98-Bº. Disposições comuns.....	78
TÍTULO XI. DISPOSIÇÕES FINAIS	79
Artigo 99º. Legalizações de construções não licenciadas	79
Artigo 100º. Contabilização dos parâmetros de edificabilidade	80
Artigo 101º. Ajustamentos.....	80
Artigo 102º. Regime Transitório.....	81
Artigo 103º. Entrada em Vigor	81
ANEXO I – UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO.....	82



TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º. Objeto e Âmbito Territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Penacova, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelecem as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na sua Planta de Ordenamento.
2. O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25.000.

Artigo 2º. Objetivos Estratégicos

Constituem objetivos estratégicos do Plano:

- a. Introduzir Competitividade;
- b. Atrair Investimento;
- c. Potenciar Valores Endógenos e Naturais e
- d. Melhorar a Qualidade de Vida.

Artigo 3º. Composição do Plano

1. O Plano é composto pelos seguintes elementos:
 - a. Regulamento;
 - b. Planta de Ordenamento, desdobrada nas seguintes plantas:



- i. Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii. Zonamento Acústico;
 - iii. Estrutura Ecológica Municipal;
 - iv. Património.
- c. Planta de Condicionantes, desdobrada nas seguintes plantas:
- i. Reserva Ecológica Nacional;
 - ii. Reserva Agrícola Nacional;
 - iii. (Revogado)
 - iv. Risco de Incêndio;
 - v. Outras Condicionantes.
2. O presente Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:
- a. Estudos de Caracterização e Diagnóstico;
 - b. Relatório fundamentando as soluções adotadas, a estratégia territorial e as opções de ordenamento que a concretizam (Relatório do Plano);
 - c. Relatório Ambiental e Resumo Não Técnico;
 - d. Programa de Execução das Intervenções Municipais e Respetivos Meios de Financiamento (Programa de Execução e Plano de Financiamento);
 - e. Relatório de ponderação dos resultados da auscultação pública e participações recebidas;
 - f. Planta de Enquadramento Regional;
 - g. Planta da Situação existente;
 - h. Estudos e Planta da Hierarquia Viária;
 - i. Estudos e Planta de Equipamentos;
 - j. Estudos do Património Arquitetónico e Arqueológico;
 - k. Estudos e Plantas das Infraestruturas;



- l. Planta com a indicação das licenças ou autorizações de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- m. Planta de Recursos Geológicos e Infraestruturas Energéticas;
- n. Mapa do Ruído;
- o. Carta Educativa;
- p. Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios;

Artigo 4º. **Instrumentos de Gestão Territorial a observar**

1. Na área abrangida pelo Plano encontram-se em vigor os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, a seguir identificados:
 - a. Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território, publicado em Diário da República pela Lei n.º 99/2019, de 5 de setembro;
 - b. Programa Regional De Ordenamento Florestal Do Centro Litoral, publicado em Diário da República através do Decreto Regulamentar n.º 22/2019, de 11 de fevereiro, retificado pela Declaração de Retificação n.º 16/2019, de 12 de abril e pela Declaração de Retificação n.º 07-A/2022, de 4 de março, e alterado pela Portaria 18/2022, de 5 de janeiro;
 - c. Plano de Gestão de Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 52/2016 de 20 de setembro, retificado e republicado pela Declaração de Retificação n.º 22-B/2016 de 18 de novembro;
 - d. Plano Regional de Ordenamento do Território para a Zona Envolvente das Albufeiras da Aguieira, Coiço e Fronhas, publicado em Diário da República através do Decreto Regulamentar n.º 22/92, de 25 de outubro.
 - e. Plano Nacional da Água, publicado em Diário da República pelo Decreto-Lei n.º 76/2016, de 9 de novembro;
 - f. Plano Rodoviário Nacional 2000, publicado em Diário da República pelo Decreto-Lei n.º 222/98, de 17 de julho, alterado pela Lei n.º 98/99, de 26 de julho e pelo Decreto-Lei n.º 182/2003, de 16 de agosto;



- g. Plano de Ordenamento da Albufeira da Aguieira, publicado em Diário da República através da Resolução do Conselho de Ministros nº 186/2007 de 21 de dezembro;
- 2. No âmbito municipal encontra-se em vigor o seguinte instrumento de gestão territorial, os quais prevalecem, na respetiva área de incidência, sobre as disposições do plano:
 - a. Plano de Pormenor da Aguieira, publicado em Diário da República através da Resolução do Conselho de Ministros nº 44/2005 de 2 de março.

Artigo 5º. Definições

- 1. O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanístico, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e demais legislação que contenha vocabulário urbanístico e tem o significado que lhe é atribuído na legislação que para o efeito em cada momento estiver em vigor.
- 2. Supletivamente o Plano adota as seguintes noções a seguir estabelecidas:
 - a. «Atividades secundárias», atividades induzidas ou potenciadas pela existência do plano de água da albufeira, designadamente banhos e natação, navegação recreativa a remo e vela, navegação a motor, competições desportivas, pesca e caça, tendo estas de ser conciliáveis com as utilizações principais a que se destinam as albufeiras, como sejam o abastecimento de água às populações, a rega e a produção de energia;
 - b. «Centro náutico», conjunto de infraestruturas mínimas, fluviais e terrestres, num plano de água abrigado, destinado à náutica de recreio e dispondo dos apoios necessários às tripulações e embarcações devendo possuir uma capacidade para atracação simultânea de 50 a um máximo de 75 embarcações;
 - c. «Zona reservada da albufeira», a faixa, medida na horizontal, com a largura de 100 m, contados a partir da linha do nível de pleno armazenamento no caso das albufeiras de águas públicas, e da linha limite do leito, quando se trate de lagoas ou lagos de águas públicas;
 - d. «Zona de proteção da albufeira», a faixa, medida na horizontal, com a largura máxima de 1000 m, contados a partir da linha do nível de pleno armazenamento no caso das albufeiras de águas públicas, e da linha limite do leito, quando se trate de lagoas ou lagos de águas públicas;
 - e. «Nível de pleno armazenamento (NPA)», cota máxima a que pode realizar -se o armazenamento de água na albufeira;



- f. «Parque de estacionamento regularizado», local exclusivamente destinado ao estacionamento de veículos, devidamente delimitado, com superfície regularizada e revestimento permeável ou semipermeável e sistema de drenagem de águas pluviais e com as vias de circulação e os lugares de estacionamento estão devidamente assinalados;

TÍTULO II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º. Identificação

Na área do Plano serão observadas todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as seguintes, identificadas na Planta de Condicionantes:

1. Recursos Naturais:

a. Domínio Hídrico:

- i. Leitos e margens de cursos de água
- ii. Leitos e margens das albufeiras de águas públicas (Aguieira e Açude da Raiva)

b. Albufeira de Águas Públicas de serviço público – Aguieira e Açude da Raiva (com indicação dos respetivos NPA);

- i. Zona de proteção terrestre da Albufeira da Aguieira (500m), RCM n.º 186/2007, de 21 de dezembro
- ii. Zona de proteção terrestre do Açude da Raiva (500m a contar do NPA), DL n.º 107/2009, de 15 de maio
- iii. Zona Reservada da Zona Terrestre de Proteção da Albufeira da Aguieira (50m), RCM n.º 186/2007, de 21 de dezembro
- iv. Zona Reservada da Zona de proteção terrestre do Açude da Raiva (100m a contar do NPA), DL n.º 107/2009, de 15 de maio
- v. Zona de Proteção de Barragem e dos órgãos de Segurança e Utilização da Albufeira da Aguieira- RCM n.º 186/2007, de 21 de dezembro



- vi. Zona de Respeito da Barragem e dos Órgãos de Segurança e utilização da Albufeira da Aguieira – RCM n.º 186/2007, de 21 de dezembro
- c. Perímetros de Proteção das Captações de Águas Subterrâneas para abastecimento Público:
 - i. Captações e zonas de proteção:
 - i1. Captação – Portaria n.º 183/2012 de 11 de junho, Portaria n.º 117/2014 de 30 de maio e Portaria n.º 277/2016 de 20 de outubro
 - i2. Zona de Proteção Imediata – Portaria n.º. 183/2012 de 11 de junho e Portaria n.º. 277/2016 de 20 de outubro.
 - i3. Zona de Proteção Intermédia – Portaria n.º. 183/2012 de 11 de junho, Portaria n.º. 277/2016 de 20 de outubro e Portaria n.º 350/2017 de 14 de novembro
 - i4. Zona de Proteção Alargada – Portaria n.º. 183/2012 de 11 de junho, Portaria n.º 117/2014 de 30 de maio e Portaria n.º. 277/2016 de 20 de outubro.
 - d. Recursos Geológicos:
 - i. Concessão de água mineral natural;
 - ii. Zona imediata de proteção para a concessão de água mineral natural;
 - iii. Zona intermédia de proteção para a concessão de água mineral natural;
 - iv. Zona alargada de proteção para a concessão de água mineral natural;
 - e. Recursos Agrícolas e Florestais.
 - i. Aproveitamentos hidroagrícolas;
 - ii. Regime florestal parcial – Perímetro Florestal da Serra do Buçaco;
 - iii. Árvores de interesse público: 1) eucalipto, *eucalyptus globulus* Labillardière (6), União de Freguesias de São Pedro de Alva e São Paio do Mondego, Ermidas, publicada no DR n.º 195, II Série, de 24/08/2002; 2) Eucalipto, *eucalyptus obliqua* L’Herit, freguesia de Figueira de Lorvão Sernelha-Albarqueira, publicada Aviso n.º 9, de 29/07/2008; 3) Glicíneas n.º 1, *Wisteria sinensis* (Sims) Sweet, freguesia de Penacova, Terreiro de Penacova, publicada no DR n.º 81, II Série, de 07/04/1997; 4) Glicíneas n.º 2, *Wisteria sinensis* (Sims) Sweet, freguesia de Penacova, Terreiro de Penacova, publicada no DR n.º 81, II Série, de 07/04/1997; 5) Sequoia, *sequoia sempervirens* (Don) Endl., freguesia



de Penacova, Penacova, Quinta de Santo António, publicada no DR n.º 81, II Série, de 07/04/1997; Reserva agrícola nacional;

- iv. Sobreiro e azinheira;
 - v. Azevinho;
 - vi. (Revogado)
 - vii. Perigosidade de incêndio florestal.
- f. Recursos Ecológicos:
- i. Reserva ecológica nacional.
2. Património:
- a. MN – Monumento Nacional:
 - i. Mosteiro do Lorvão e respetiva zona especial de proteção (DG, II Série, n.º 269/1960, de 18 de novembro).
 - b. IIP – Imóvel de Interesse Público:
 - i. Pelourinho de Carvalho e respetiva zona geral de proteção de 50m;
 - ii. Igreja Paroquial de Penacova e respetiva zona geral de proteção de 50m;
 - iii. Pelourinho de Penacova e respetiva zona geral de proteção de 50m.
 - c. CIP – Conjunto de Interesse Público:
 - i. Conjunto Arquitetónico constituído por 1 lagar de azeite, duas azenhas, um forno de cal e uma casa rural e respetiva zona especial de proteção (Portaria 637/2010, de 24 de agosto).
3. Infraestruturas:
- a. Rede Rodoviária:
 - i. Rede Nacional Fundamental:
 - i1 Itinerário Principal: IP3 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril);



- ii. Rede Nacional Complementar:
 - ii1 Itinerário Complementar: IC6 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril)
 - ii2 Estradas Nacionais: EN17 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril)
 - iii. Estradas Regionais:
 - iii1 ER2 e ER110 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril)
 - iv. Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP
 - iv1 EN2-3 desclassificada; EN17-2 desclassificada; EN228 desclassificada // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril)
 - v. Estradas Regionais municipalizadas:
 - v1 ER2 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Decreto-Lei n.º 34/2015, de 27 de abril)
 - vi. Estradas e Caminhos Municipais
 - vi1 Estradas Municipais: Ex-EN235; EM529; EM530; EM532; EM533; EM534; EM535; EM535-1; EM 535-2; EM 536; EM 537; EM 540; EM 591; EM 641 e EM 647 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 2110/61, de 10 de agosto)
 - vi2 Caminhos Municipais: CM1250; 1250-1; 1250-2; 1250-3; 1250-4; 1250-5; 1251; 1252; 1253; 1254; 1255; 1256; 1257; 1258; 1258-1; 1259; 1260; 1261; 1262; 1262-1; 1263; 1264; 1264-1; 1265; 1266; 1267; 1268; 1269; 1270; 1270-1; 1271; 1272; 1273; 1274; 1275; 1276; 1277; 1277-1; 1278; 1279; 1280 // Zona de Servidão *Non Aedificandi* (Lei n.º 2110/61, de 10 de agosto)
- b. Rede Elétrica:
- i. Rede Elétrica de Muito Alta Tensão;
 - ii. Rede Elétrica de Alta Tensão;
 - iii. Rede Elétrica de Média Tensão.
- c. Marcos Geodésicos:



- i. Marcos Geodésicos.

Artigo 7º. Regime

1. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independente da sua representação da Planta de Condicionantes, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente à classe de espaço sobre a qual recaem, em conformidade com a Planta de Ordenamento e presente Regulamento, fica condicionada às disposições legais que regem tais servidões ou restrições.
2. Caso se identifiquem desfasamentos e omissões entre a representação gráfica do domínio hídrico (leitões e margens de cursos de água) na Planta de Condicionantes e a realidade física do território, aplicam-se às linhas de água existentes no local, todas as disposições referentes à servidão administrativa, pelo que na instrução dos pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio e lugar.

TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS-SALVAGUARDAS

CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL

Artigo 8º. Identificação e objetivos

1. O sistema ambiental integra a estrutura ecológica municipal e o zonamento acústico.
2. O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.



Artigo 9º. Estrutura Ecológica Municipal

1. A estrutura ecológica municipal delimitada na Planta de Ordenamento – Estrutura Ecológica Municipal, corresponde ao conjunto das áreas que em virtude da presença de valores naturais, das suas características biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental, paisagística e do património natural dos espaços rurais e urbanos.
2. A estrutura ecológica municipal integra os seguintes valores:
 - a. Corredores Ecológicos, os quais correspondem a áreas do território cuja função principal é assegurar a conectividade entre os principais sistemas ecológicos, incluem os:
 - i. Corredores Estruturantes;
 - ii. Corredores Secundários;
 - iii. Corredores Ecológicos do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.
 - b. Sistema Fundamental, o qual corresponde a áreas de elevado interesse ecológico, com a função de promover uma relação equilibrada entre os espaços urbanos e a paisagem envolvente, sendo constituído por:
 - i. Recursos Hídricos e Áreas de Proteção Hídrica;
 - ii. Áreas com interesse ecológico:
 - ii1 Árvores de Interesse Público;
 - ii2 Valores Naturais;
 - iii. Áreas de prevenção de riscos naturais.
 - c. Sistema Complementar, o qual corresponde a áreas do território com incidência de valores naturais cujas características biofísicas têm como função a proteção e equilíbrio ecológico, de regulação climática, de suporte da produção vegetal, de conservação e valorização ambiental e paisagística do solo rústico e urbano, sendo constituído por:
 - i. Áreas com interesse agrícola e florestal;



- ii. Áreas de Proteção e Recargas Aquíferas.
- iii. Áreas com Interesse Recreativo, Turístico e Paisagístico:
 - iii1 Moinhos;
 - iii2 Praias Fluviais;
 - iii3 Zonas de Recreio e Lazer.

Artigo 10º. Regime de Ocupação

1. O regime de ocupação das áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal observa o previsto para a respetiva categoria ou subcategoria de espaço, articulado com o regime estabelecido no presente artigo, sem prejuízo dos regimes legais específicos aplicáveis às referidas áreas.
2. Nas áreas fundamentais não são admitidas as seguintes ações e/ou atividades:
 - a. As operações de aterro ou de escavação do terreno que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo arável;
 - b. A artificialização das linhas de drenagem natural;
 - c. O corte ou arranque de folhosas ribeirinhas associadas a galerias ripícolas, bem como de espécies autóctones e ainda das espécies protegidas pela legislação específica;
 - d. Nos Recursos Hídricos e Áreas de Proteção Hídrica bem como nas Áreas com Interesse Ecológico previstas no artigo anterior, as ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade;
 - e. Exploração de recursos geológicos, salvo nas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, como espaço de recursos geológicos, assim como nas áreas das atividades de prospeção, pesquisa e exploração de recursos hidrogeológicos delimitadas na Planta de Condicionantes;
 - f. Armazenamento de pesticidas e de adubos orgânicos ou químicos e outros produtos tóxicos, salvo o armazenamento das quantidades necessárias para a campanha da cultura em curso, desde que devidamente acondicionado garantindo a estanqueidade de forma a evitar eventuais infiltrações no solo.



3. Nas áreas fundamentais privilegiam-se ações que visem:
 - a. A manutenção da biodiversidade, através da proteção de áreas naturais;
 - b. A circulação de água pluvial a céu aberto e infiltração, impulsionando a utilização da água local e torrencial;
 - c. A manutenção e valorização da qualidade da paisagem;
 - d. O estabelecimento de ligações entre habitats e, conseqüentemente, promovam o movimento de espécies, materiais e energia, garantido a continuidade com os sistemas naturais adjacentes;
 - e. A reabilitação de linhas de água e/ou espécies arbóreas assinaláveis.
4. As ações a desenvolver na estrutura ecológica complementar devem contribuir para a valorização ambiental, ecológica, biofísica e paisagística, salvaguardando os valores em presença, nomeadamente as espécies autóctones bem como as características do relevo natural.
5. Nas áreas complementares referentes a Áreas com Interesse Recreativo, Turístico e Paisagístico referidas no artigo anterior não admitidas as ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade.
6. As zonas de recreio e lazer correspondem a áreas, onde se prevê o seu ordenamento para uso público e conseqüentemente, a instalação de equipamentos, estruturas, infraestruturas e serviços de apoio às atividades de turismo, recreio e lazer.
7. As praias fluviais, inseridas na área de Regime de Salvaguarda de Recursos Territoriais e Valores Naturais — Albufeira de Águas Públicas da Aguieira, devem ser sinalizadas e devidamente balizadas, e integrar um conjunto mínimo de serviços, estruturas e equipamentos de apoio, com as seguintes características:
 - a. Uma construção amovível ou ligeira destinada, nomeadamente, a um estabelecimento de restauração e de bebidas, a implantar fora da zona reservada da albufeira, desde que possua:
 - i. Área máxima de implantação — 200 m²;
 - ii. Número máximo de pisos — 1;
 - iii. Altura máxima da fachada — 3 m;



- iv. Altura máxima da edificação — 4,5 m;
 - v. Um posto de socorro e emergência/comunicações;
 - vi. Instalações sanitárias e balneários;
 - vii. Acessos pedonais definidos;
 - viii. Um parque de estacionamento regularizado, fora da zona reservada;
 - ix. Uma zona de proteção no plano de água, com uma largura mínima de 50 m, delimitada paralelamente à margem e ajustada em função da variação do nível da água da albufeira onde se interdita qualquer outra atividade recreativa.
8. Nos corredores ecológicos, são ainda proibidas:
- a. Ações de florestação com espécies de crescimento rápido, devendo privilegiar-se a plantação de espécies de folhosas autóctones de baixa combustibilidade;
 - b. Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição total ou parcial da vegetação constitutiva de galeria ripícola, a não ser que estas ações decorram de um procedimento devidamente aprovado pelas entidades intervenientes e com responsabilidade de tutela específica;
 - c. Exploração de recursos geológicos, salvo nas áreas delimitadas na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, como espaço de recursos geológicos, assim como nas áreas das atividades de prospeção, pesquisa e exploração de recursos hidrogeológicos delimitadas na Planta de Condicionantes;
 - d. Novas explorações pecuárias;
 - e. A implantação de estufas a menos de 20 metros da margem dos cursos de água.
9. Os usos admitidos para as categorias e subcategorias de uso do solo que correspondam à estrutura ecológica municipal devem garantir na sua implantação a conectividade ecológica e a integridade de habitats, designadamente:
- a. As infraestruturas com características lineares quando não garantam a conectividade devem prever passagens ecológicas adequadas;
 - b. A construção de muros ou vedações de propriedades deverão ser executados, de modo a possibilitar uma adequada integração na paisagem, não devendo os muros de suporte



constituírem-se como obstáculos inultrapassáveis, no âmbito das migrações da fauna, por força da adoção de diferentes planos de construção, tanto quanto possível.

Artigo 11º. Zonamento Acústico

1. Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas, de acordo com o expresso na Planta de Zonamento Acústico e em conformidade com os critérios que se encontram definidos na legislação aplicável.
2. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, são equiparados, a zonas mistas, para efeitos de aplicação dos respetivos valores limite de exposição ao ruído.
3. Nas situações em que se verifica que os valores limites de exposição para os diferentes usos são excedidos, apenas e admitido o licenciamento de novos edifícios, mesmo que enquadradas no presente plano, desde que seja assegurada a satisfação de uma das seguintes condições:
 - a. Mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a eventual incorreção ou alteração dos valores de referência;
4. Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL

Artigo 12º. Identificação

O sistema patrimonial integra o património arquitetónico, arqueológico, botânico e natural, constituído pelos elementos construídos e naturais que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou social.

Artigo 13º. Conjuntos e Sítios Arqueológicos



1. O Património Arqueológico encontra-se identificado na Planta de Ordenamento – Património, compreendendo:
 - a. Conjuntos ou sítios correspondentes aos bens arqueológicos conhecidos e identificáveis;
 - b. Áreas de sensibilidade arqueológica e sítios com valores naturais e potencial arqueológico correspondente à suscetibilidade de ocorrência de valores arqueológicos.
2. Considera-se conjuntos e/ou sítios arqueológicos todos os locais onde se identifique a presença de vestígios de evolução humana, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade, e cuja principal fonte de informação seja constituída por escavações, prospeções e outros métodos de pesquisa arqueológica;
3. Consideram-se áreas de sensibilidade arqueológica os locais adjacentes aos que já forneceram indícios arqueológicos, os centros históricos de reconhecida antiguidade, bem como capelas, santuários, igrejas e área envolvente, ou respetivos Adros, locais para os quais exista uma forte probabilidade de ocorrência de achados e de enterramentos humanos, cuja existência não tenha sido ainda comprovada pela identificação e recolha de vestígios materiais e/ou osteológicos. Consideram-se sítios com valores naturais e potencial arqueológico as cavidades cársicas inventariadas.
4. Nos locais identificados como áreas de sensibilidade arqueológica, sítios e achados arqueológicos inventariados, património de arqueologia industrial, sítios com valores naturais e potencial arqueológico e património classificado, na Planta de Ordenamento – Património, todas as intervenções que envolvam obras de edificação, obras de demolição, operações de loteamento, obras de urbanização e trabalhos de revolvimentos ou remoção de solos, ou em meio submerso, devem ser precedidas de parecer prévio da entidade da tutela, desde que legalmente exigível.
5. Dos achados fortuitos de vestígios arqueológicos deve ser dado conhecimento à administração do património cultural competente ou à autoridade policial, dentro do prazo de quarenta e oito horas.

Artigo 14º. Património Arquitetónico

1. Os bens imóveis classificados, zonas especiais de proteção e zonas gerais de proteção, encontram-se identificados na Planta de Ordenamento: Património e Planta de Condicionantes.



2. Qualquer intervenção a desenvolver nos bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, nas zonas especiais ou gerais de proteção, deve respeitar as condicionantes estabelecidas na legislação em vigor.
3. Nos restantes bens listados de interesse municipal devem prevalecer as intervenções que vão no sentido da sua recuperação e valorização e desde que não desvirtuem as características arquitetónicas e volumétricas do existente, apenas se admitindo a demolição total ou parcial dos mesmos por razões que ponham em causa a segurança de pessoas e bens, de salubridade e higiene, devendo para o efeito ser precedida de vistoria por parte da Câmara Municipal de Penacova.
4. Nos imóveis referidos no número anterior, admitem-se obras de alteração e ampliação desde que não desvirtuem as características arquitetónicas e volumétricas do existente.
5. Para efeitos do disposto nos números 3 e 4, a Câmara Municipal deve definir os auxílios, designadamente fiscais, de que os mesmos podem beneficiar.
6. A Câmara Municipal pode indeferir intervenções nestes elementos e/ou edifícios, sempre que tais ações possam diminuir ou prejudicar o seu valor patrimonial, nomeadamente no que se refere a alterações arquitetónicas e construtivas ou alterações volumétricas.

TÍTULO IV. USO DO SOLO

CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 15º. Classes e categorias de uso do solo

1. O território abrangido pelo Plano, e de acordo com a Planta de Ordenamento, é classificado em solo rústico e solo urbano.
2. As classes de uso do solo referidas no número anterior encontram-se divididas em categorias e subcategorias nos termos constantes dos artigos seguintes.

Artigo 16º. Qualificação do solo rústico



Em função do uso dominante, integram-se na sua totalidade em solo rústico os espaços abrangidos pelas seguintes categorias de qualificação do uso do solo:

- a. Espaços Agrícolas de Produção;
- b. Espaços Florestais de Produção;
- c. Espaços Florestais de Conservação;
- d. Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos;
- e. Aglomerados Rurais;
- f. Áreas de edificação dispersa;
- g. Espaços de Ocupação Turística.

Artigo 17º. Qualificação do solo urbano

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias funcionais:

- a. Espaços Centrais;
- b. Espaços de Atividades Económicas;
- c. Espaços Verdes;
- d. Espaços de Uso Especial;
- e. Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Artigo 18º. Tipologias dos usos do solo

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.



2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.
3. Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.
4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.
5. Os usos referidos nos números anteriores constituem no seu conjunto os usos correntes do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços.

CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RÚSTICO E URBANO

Artigo 19º. Compatibilidade de usos e atividades

Sem prejuízo do disposto no Título IX — regime de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais — Albufeira de Águas Públicas da Aguieira, consideram-se, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que:

- a. Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b. Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
- c. Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, paisagística e para a desqualificação estética da envolvente em que se enquadram, nomeadamente no que se refere a alinhamentos, afastamentos às extremas, altura e volumetria da edificação.
- d. Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- e. Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes na legislação em vigor:



- f. Resultem de diretrizes e medidas de minimização dos efeitos ambientais do Plano decorrentes da AAE

Artigo 20º. Demolição de Edifícios

1. A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:
 - a. A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;
 - b. Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c. O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
 - d. Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
 - e. Tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.
2. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

Artigo 21º. Integração e transformação de pré-existências

1. Para efeitos do presente regulamento, consideram-se pré-existências ao Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:



- a. Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b. Estejam 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 sejam válidas e se mantenham eficazes;
 - c. Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis e de aprovações de projetos de arquitetura.
2. Consideram-se ainda pré-existências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.
3. Caso as pré-existências ou as condições das licenças ou admissões de comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, poderão ser autorizadas ampliações às mesmas, nas seguintes situações:
- a. Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade/funcionalidade das edificações e não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade ou quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano, e das alterações resulte um desagravamento das desconformidades verificadas quanto ao cumprimento dos parâmetros urbanísticos e/ou às características de conformação física, e, delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações;
 - b. Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
 - c. Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, por imperativo reconhecido de viabilidade económica da empresa ou exploração.
4. No caso de obras de ampliação de edificações, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior, quando o aumento de área total de construção não exceda os 60 m² ou, no caso dos empreendimentos turísticos, 50% da área de construção nos termos do disposto no artigo 37.º do presente Regulamento.
5. Pode ser autorizada a alteração do uso de edificações pré-existent, nas condições do disposto na alínea a) do número 3 do presente artigo.



Artigo 22º. Condicionamento da edificabilidade por razões de risco de incêndio

A edificabilidade admissível nos termos do presente Plano fica condicionada as regras constantes do PMDFCI em vigor, sendo proibida nos terrenos classificados com perigosidade de incêndio alta ou muito alta na carta de risco de incêndio anexa e integrantes da planta de condicionantes.

Artigo 22-Aº. Parâmetros de qualidade

Todas as operações urbanísticas devem cumprir:

- a. Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b. Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c. Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificadas, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de construção, e a autossustentação dos espaços não edificadas, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção

SECÇÃO I. SITUAÇÕES ESPECIAIS

Artigo 23º. Infraestruturas territoriais e urbanas

1. Em ambas as classes de solo são permitidas infraestruturas territoriais e urbanas e de produção de energia a partir de fontes renováveis, as quais representam sistemas técnicos de suporte ao funcionamento do território ou das edificações, no seu conjunto.



2. Sem prejuízo dos regimes legais em vigor, a implementação das infraestruturas territoriais e urbanas e de produção de energia a partir de fontes renováveis, pode ser viabilizada em qualquer área ou local do território municipal, desde que o Município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento local, após ponderação dos seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas.
3. A edificabilidade a adotar em cada uma destas áreas será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas a instalar.

Artigo 24º. Instalação de depósitos

1. As instalações de depósitos de inertes, de materiais de construção civil ou de outras matérias-primas, são permitidas nas seguintes categorias e subcategorias do uso do solo:
 - a. Espaços florestais de produção;
 - b. Espaços afetos à exploração de recursos geológicos;
 - c. Área industrial e armazenagem.
2. A instalação poderá verificar-se desde que o Município reconheça que estão salvaguardadas as condições funcionais, ambientais e paisagísticas adequadas relativamente à envolvente imediata e serão objeto de licenciamento próprio, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor.
3. As componentes edificadas destas atividades devem-se limitar estritamente às instalações de apoio às respetivas atividades.

Artigo 25º. Armazenamento de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos

1. Sem prejuízo das disposições legais em vigor relativas ao cumprimento das condições de segurança, pode ser autorizada a localização de depósitos para armazenagem de combustíveis e de materiais explosivos ou perigosos em solo rústico.
2. Quando se tratar de depósitos para armazenagem de combustíveis, é ainda admissível a sua localização em solo urbano, quando se trate de:



- a. Depósitos próprios adstritos a edifícios, instalações ou atividades existentes enquadradas nos usos dominantes ou compatíveis da respetiva categoria ou subcategoria onde se integram;
 - b. Armazéns de combustíveis para abastecimento de edifícios e instalações afetos aos usos dominantes destas áreas, desde que instalados em edifícios destinados exclusivamente a esse fim e estejam localizadas em prédios onde não exista habitação e equipamentos de utilização coletiva;
 - c. Áreas expressamente estabelecidas para o efeito em planos de urbanização, de pormenor ou unidades de execução.
3. A instalação de depósitos e armazéns referidos no presente artigo, com exceção dos referidos na alínea a) do número 2, deve assegurar um afastamento mínimo de 10 metros às extremas do prédio em que se localizam, devendo na referida faixa de afastamento ser criada, sempre que tal seja compatível com as condições de segurança legalmente exigíveis, uma cortina arbórea e ou arbustiva com vista a assegurar um correto enquadramento paisagístico.

Artigo 26º.
Postos de abastecimento público de combustíveis

A instalação de postos de abastecimento público de combustíveis poderá ser autorizada em prédios marginais à rede rodoviária, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas legais para instalações deste tipo relativas às vias rodoviárias.

Artigo 27º.
Campos de golfe

A instalação de campos de golfe poderá verificar-se desde que cumpra os seguintes requisitos de eficiência ambiental:

- a. Complementaridade funcional com alojamento existente ou a criar;
- b. Compatibilização com as características específicas das áreas a ocupar, com destaque para os valores naturais e ambientais;
- c. Garantia de disponibilidade de água, tendencialmente através da reutilização de águas residuais tratadas;



- d. Acessos rodoviários adequados;
- e. Enquadramento paisagístico e ambiental do campo de golfe e da área envolvente com base em estudos específicos e projetos de arquitetura paisagística e com a utilização de espécies autóctones e características da região;
- f. Seleção de espécies adaptadas às condições de solo e edafo-climáticas do local, para a constituição do campo de golfe;
- g. Avaliação da viabilidade económica do empreendimento.

SECÇÃO II. EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO

Artigo 28º. Empreendimentos estratégicos

1. Sem prejuízo dos regimes legais em vigor, são permitidos empreendimentos de carácter estratégico ainda que não se encontrem em conformidade com os usos e ou parâmetros de edificabilidade estipulados no presente regulamento para a respetiva categoria e subcategoria onde os mesmos se pretendem implantar, desde que o interesse público seja reconhecido pela Assembleia Municipal e estas se enquadrem cumulativamente nas seguintes situações:
 - a. Apresentem elevado carácter inovador;
 - b. Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, desporto, economia (designadamente indústria de precisão e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e de recreio), ambiente e das energias renováveis;
 - c. Criem empregabilidade;
 - d. Englobem investimentos iguais ou superiores a 1.000.000,00 €.
2. Os empreendimentos de carácter estratégico devem conter pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d) do n.º anterior, sendo uma delas obrigatoriamente a constante da alínea c) ou da alínea d).



Artigo 29º. Procedimento

1. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:
 - a. A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, morfológicos e paisagísticos;
 - b. A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
 - c. A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.
2. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
3. Em caso de desnecessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos ao estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

Artigo 30º. Regime

1. O índice máximo de utilização a autorizar é o mais favorável para a respetiva categoria e subcategoria de espaço em que se insere nos termos do presente plano.
2. Em regime de exceção, devidamente fundamentado e justificado pela especificidade do empreendimento pretendido e coadjuvado pelo reconhecimento do respetivo interesse público estratégico pela Assembleia Municipal, salvaguardando, contudo, a suscetibilidade de provocar cargas funcionais incompatíveis para as infraestruturas públicas ou de causar impacto negativo em termos integração urbana e paisagística, pode:



- a. Ser autorizada uma majoração do índice máximo de utilização previsto no número anterior, da altura da fachada e do número de pisos previsto até 80%, em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico;
- b. Ser dispensado o cumprimento de outras condições estabelecidas para as categorias e subcategorias de uso afetadas, excetuando as que condiciona os Espaços Naturais, Espaços Florestais de Conservação e Espaços Verdes, desde que não estejam em causa áreas de suscetibilidade e risco e, desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

TÍTULO V. SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 31º. Princípios

1. O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário, à valorização e aproveitamento de recursos geológicos, à conservação dos ecossistemas e valores naturais que compõem a estrutura ecológica e sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
2. Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, devendo garantir-se, ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios florestais.

Artigo 32º. Usos e regime de edificabilidade



1. São admitidos em solo rústico todos os usos que contribuam para a satisfação da vocação a que este é destinado (aproveitamento agrícola, pecuário, florestal ou de recursos geológicos), em construções existentes e novas, e outros que os complementem, como a edificação de instalações para exercício da atividade pecuária e desde que a altura máxima da fachada não seja superior a 9m e a área de implantação não exceda 50% da área total da parcela.
2. São ainda admitidos em solo rústico a instalação de estabelecimentos de restauração e bebidas e empreendimentos turísticos, desde que, tal como o previsto no número anterior, contribuam para a satisfação da vocação do solo rústico, bem como o uso industrial desde que as indústrias sejam exclusivamente vocacionadas para a transformação de produtos resultantes da exploração agrícola, florestal ou de recursos geológicos.
3. O mobiliário urbano utilizado deve ser integrado segundo critérios de compatibilidade com a envolvente e considerando o correspondente tratamento paisagístico do espaço.
4. As condições específicas de viabilização dos usos complementares e compatíveis previstos para cada uma das categorias do solo rústico são as dos requisitos relevantes especificados para cada caso, previstos nas Secções seguintes do presente Capítulo.
5. A edificação, em casos de declive igual ou superior a 40%, permite a construção de mais um piso abaixo da cota de soleira em relação aquele que é permitido para a categoria ou subcategoria de espaço em causa.

Artigo 33º.

Medidas de defesa da floresta contra incêndios

Sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, é dado cumprimento às disposições definidas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios.

Artigo 34º.

Condicionamentos à edificabilidade

1. A edificabilidade nas categorias do espaço florestal e agrícola só pode ser autorizada se:
 - i. Cumprir os condicionamentos legais relativos a proteção do risco de incêndio, nomeadamente restringindo-se aos prédios em que a edificação não esteja interdita;



- ii. Cumprir o estabelecido no PMDFCI;
 - iii. A edificação salgarde autonomamente o abastecimento de água e de energia, e a drenagem e tratamento de águas residuais.
 2. A edificabilidade permitida nas categorias do espaço florestal e agrícola é condicionada pela possibilidade de a própria parcela dispor de área suficiente e indispensável para a operação de meios de combate a incêndios.
 3. Sem prejuízo do disposto nas alíneas i) e ii) do n.º 1, constituem exceções os seguintes casos:
 - a. Ampliação das edificações legalmente existentes devidamente licenciadas à data da entrada em vigor do presente Plano;
 - b. Legalização de construções anteriores à entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Penacova, ocorrida em setembro de 1999;
 - c. Edificações inseridas em Aglomerados Rurais, Espaços de Equipamentos em solo rústico e Espaços de Atividades Industriais em solo rústico;
 - d. Edificação inserida em parcela abrangida por mais do que uma classe de solo, sempre que dois terços da área total da parcela sujeita a operação urbanística estiver contida no perímetro urbano;
 - e. Edificações cuja atividade é específica do solo rústico nomeadamente edificações de apoio à atividade agrícola e florestal (designadamente armazéns para alfaias, máquinas agrícolas e produtos agrícolas, cubas, silos, secadores, câmaras de refrigeração, estábulos, salas de ordenha e queijarias) e infraestruturas especiais, tais como ETAR, ETAS, parques eólicos e parques solares.
 - f. Instalação de estabelecimentos industriais, cuja atividade vise a valorização dos produtos produzidos ou existentes.
 4. No solo rústico os povoamentos florestais percorridos por incêndios, ainda que não identificados na Planta de Condicionantes, regem-se pela legislação específica em vigor.
 5. Para efeitos de defesa de pessoas, de bens e da floresta observam-se as disposições constantes do Plano Municipal da Defesa da Floresta Contra Incêndios.



CAPÍTULO II. TURISMO

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 35º. Empreendimentos turísticos isolados

1. São admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados:
 - a. Estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias de:
 - i. Hotéis, desde que associados a temáticas específicas, nomeadamente saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais e sociais, que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rústico;
 - ii. Pousadas;
 - b. Empreendimentos de turismo no espaço rural;
 - c. Empreendimentos de turismo de habitação;
 - d. Parques de campismo e de caravanismo.
2. Os empreendimentos turísticos isolados devem cumprir os seguintes critérios:
 - a. Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
 - b. Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - c. Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz, devem obedecer aos seguintes parâmetros:
 - i. Mínimo de 3 estrelas;
 - ii. Densidade máxima de 40 camas por hectare;
 - iii. Número máximo de 200 camas;



- iv. Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias.
- d. O disposto nos pontos ii., iii. E iv. Do número anterior não se aplica aos hotéis que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes e de valia patrimonial e as pousadas.

Artigo 36º.

Edificações pré-existentes destinadas a uso turístico ou a usos complementares ao uso turístico

1. Sem prejuízo de condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de reconstrução com preservação de fachadas e de ampliação de construções existentes para fins turísticos em concreto para turismo de habitação, pousadas, hotéis e empreendimentos de turismo no Espaço Rural, bem como para estruturas de apoio a atividades de animação turística.
2. Sem prejuízo do índice de construção ou da área total de construção estabelecida no regime específico em cada categoria de solo, as obras referidas no número anterior ficam sujeitas às seguintes condições:
 - a. Garantia da integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural;
 - b. Manutenção do número de pisos existentes;
 - c. Salvar a altura da fachada existente;
 - d. A área máxima de ampliação permitida não pode exceder 50% da área de construção, podendo a mesma ser concretizada mesmo em edifícios não contíguos.

SECÇÃO II. NÚCLEOS DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

Artigo 37º. Condições Gerais

Em todo o solo rústico é admitida a criação de núcleos de desenvolvimento turístico, desde que garantida a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.



Artigo 38º. Tipologia de empreendimentos turísticos

Os núcleos de desenvolvimento turístico podem integrar um ou mais conjuntos de empreendimentos turísticos, equipamentos e infraestruturas de apoio ao turismo, desde que incluídos nas tipologias de estabelecimentos hoteleiros, aldeamentos turísticos, empreendimentos de turismo de habitação, empreendimentos de turismo no espaço rural, parques de campismo e caravanismo, bem como conjuntos turísticos (resorts) que englobem as tipologias anteriores.

Artigo 39º. Condições de Implementação

1. A execução das operações necessárias à concretização dos núcleos de desenvolvimento turístico está sujeita à prévia celebração de um contrato de execução entre o município, os promotores e a entidade governamental responsável pelo turismo.
2. O contrato de execução a que se refere o número anterior, deve estabelecer, nomeadamente, o seguinte:
 - a. A identificação das ações a concretizar pelas entidades contratantes, públicas e privadas;
 - b. O prazo de execução global do programa de investimentos e uma adequada programação temporal da execução das iniciativas e dos investimentos, nomeadamente no que se refere às ações de edificação e urbanização da área;
 - c. O sistema de execução das operações urbanísticas;
 - d. As medidas compensatórias a favor do interesse público;
 - e. O quadro de sanções, nomeadamente de caducidade do contrato, de reversão do uso do solo e perda do direito de utilização da capacidade de alojamento atribuída, devidas, designadamente ao incumprimento nos prazos de realização dos investimentos;

Artigo 40º. Critérios de inserção territorial



Os núcleos de desenvolvimento turístico devem cumprir os seguintes critérios de inserção territorial, integração paisagística e qualidade urbanística e ambiental:

- a. Área mínima de 0.5 hectares;
- b. Categoria mínima de 4 estrelas;
- c. A solução de ocupação do solo deve promover a concentração da edificação, incluindo as áreas impermeabilizadas;
- d. A área de concentração não deve ser superior a 35% da área total do núcleo de desenvolvimento turístico, devendo a área restante compreender as áreas de equipamento, como o golfe se for o caso, e os espaços verdes adequados, desempenhando também as funções de área de enquadramento;
- e. A densidade de ocupação bruta máxima admitida para a área de concentração da edificação não deve ser superior a 60 por hectare, podendo ser de 100 camas por hectare em parcelas ocupadas exclusivamente com hotéis e pousadas;
- f. As soluções paisagísticas devem valorizar o património natural e cultural do local e da envolvente;
- g. A estrutura ecológica deve ser contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.

Artigo 41º. Parâmetros de qualidade

Todas as tipologias de empreendimentos turísticos devem, ainda, obedecer aos seguintes parâmetros de qualidade:

- a. Eficiência na gestão dos recursos hídricos, promovendo o tratamento e a reutilização das águas residuais e pluviais, de acordo com os critérios constantes do Programa Nacional para o Uso Eficiente da Água e respetivos instrumentos operativos que venham a ser elaborados;
- b. Eficiência energética, através da adoção de meios de transporte interno “amigos do ambiente” e de medidas mitigadoras dos consumos nos edifícios, incluindo a sua orientação e exposição solar, e o aproveitamento de fontes renováveis;
- c. Sustentabilidade na construção, operação e manutenção dos edifícios e dos espaços não edificadas, através de um elevado grau de incorporação de materiais e técnicas de construção sustentável, destinadas a promover a redução dos resíduos em fase de



construção, e a autossustentação dos espaços não edificados, tanto naturais como artificializados, em fase de operação e manutenção.

CAPÍTULO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

Artigo 42º. Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços Agrícolas de Produção compreendem os espaços do solo rústico com maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território.
2. Os Espaços Agrícolas de Produção integram solos de elevada e moderada aptidão agrícola afetos à atividade agrícola, correspondendo ou não aos solos incluídos na reserva agrícola nacional e a aproveitamentos hidroagrícolas.
3. Estas áreas destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos.
4. Sem prejuízo do disposto no Título IX — regime de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais — Albufeira de Águas Públicas da Aguieira, constituem usos complementares destes espaços:
 - a. O uso florestal;
 - b. As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - c. Os ETI: empreendimentos de turismo de habitação ou de turismo no espaço rural;
 - d. O aproveitamento e valorização de recursos geológicos e energéticos.
5. Sem prejuízo das restrições aplicáveis às áreas integradas na Estrutura Ecológica Municipal, poderão ser viabilizados como usos compatíveis com os usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Produção:



- a. Equipamentos de utilização coletiva, apenas admitidos na proximidade dos aglomerados urbanos, que possibilite uma forte interação com estes e apenas quando o elevado grau de consolidação daqueles aglomerados não os permita acolher;
- b. Habitação para quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à mesma e sem prejuízo do disposto nos regimes das servidões e restrições de utilidade pública que a admitem e nas suas condições;
- c. Áreas de recreio e lazer e campos de férias
- d. ETI: Parques de campismo e caravanismo, hotéis e pousadas;
- e. A atividade industrial, designadamente a relacionada com a transformação de produtos agrícolas, pecuários e florestais;

Artigo 43º. Regime de Edificabilidade

1. Nos Espaços Agrícolas de Produção, e sem prejuízo do disposto no Título IX — regime de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais — Albufeira de Águas Públicas da Aguieira e da legislação específica em vigor bem como das ações interditas neste Regulamento, são permitidas as operações urbanísticas de acordo com as regras constantes do seguinte quadro:

Quadro 1. Regime de edificabilidade em Espaço Agrícola de Produção

Usos	Dimensão mínima do prédio (m ²)	Altura máxima da edificação (m)	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m ²)
Edificações de apoio à atividade agrícola, pecuária ou agroflorestais	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	-	300
Edificações para habitação ⁽²⁾	10.000	6	1	300
Unidades industriais de carácter agrícola	1.000	9	-	700



Usos	Dimensão mínima do prédio (m2)	Altura máxima da edificação (m)	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área total de construção (m²)
Empreendimentos turísticos isolados com exceção dos parques de campismo e caravanismo e sem prejuízo do disposto no artigo 37.º	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9 ou superior em situações técnica e economicamente justificadas	2	6020
Equipamentos de utilização coletiva e de interesse ambiental	5.000	6	2	1000
Instalação de estabelecimentos industriais, dos tipos 2 ou 3	5.000	9	-	1000
Equipamentos ou instalações de recreio e lazer	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7(1)	1	1000
Parques de campismo e caravanismo	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	7(1)	1	1000
Instalações pecuárias	1.000	9	-	1000

(1) Exceto situações técnica e economicamente justificadas

(2) Nas condições e termos do disposto no artigo anterior

2. Os valores previstos para a área total de construção podem ser excedidos desde que devidamente justificados com base em elementos a apresentar e aprovar pela entidade competente quando esteja em causa os seguintes usos: edifício de apoio a atividade agrícola e florestal, instalações pecuárias e detenção caseira de espécies pecuárias e estabelecimentos industriais de fabrico, transformação e venda de produtos agrícolas, silvícolas e pecuários.
3. Aos empreendimentos de turismo aplicam-se as demais disposições específicas constantes do Capítulo II do presente regulamento.
4. Na zona terrestre de proteção da Albufeira da Agueira são permitidas:
 - a. Novas edificações desde que se destinem a habitação permanente do proprietário dessa parcela e desde que esta tenha uma área igual ou superior a 2 ha devendo obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - i. Índice de construção — 0,02;



- ii. Índice de implantação — 0,015;
 - iii. Número máximo de pisos — 2;
 - iv. Altura máxima da fachada — 6 m;
 - v. Altura máxima da edificação — 7,5 m.
- b. Obras de recuperação e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
- i. A ampliação não pode exceder 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m² de área de construção;
 - ii. Área máxima de implantação — 200 m²;
 - iii. Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
 - iv. Altura máxima da edificação — 7,5 m ou existente.
- c. Obras de recuperação e ou ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural e se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
- i. Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
 - ii. Altura máxima da edificação — 7,5 m ou existente
- d. A construção, recuperação e ou ampliação de um anexo de apoio à atividade agrícola, desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:
- i. Área máxima de implantação — 60 m²;
 - ii. Número máximo de pisos — 1;
 - iii. Altura máxima da fachada — 3 m;
 - iv. Altura máxima da edificação — 4,5 m;
 - v. A área máxima de implantação e a altura máxima da edificação podem ser ultrapassadas desde que tal seja técnica e economicamente justificado.



CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 44º. Identificação e caracterização

1. Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental e paisagístico, assegurando a permanência da estrutura verde e do papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer da população do concelho, a preservação do relevo natural e a diversidade ecológica.
2. As formas de ocupação e utilização do solo dos espaços integradas nesta categoria são aquelas que decorrem das suas aptidões próprias e dos instrumentos de gestão específicos a que estão ou venham a estar eventualmente vinculadas entre elas as constantes no PROFCL.
3. As intervenções nos espaços florestais devem privilegiar, para além das atividades silvícolas, todas as ações de recuperação e valorização da paisagem, tendo como objetivo o uso múltiplo da floresta.
4. Sem prejuízo do disposto no PROFCL, a utilização predominante é destinada a usos florestais, admitindo funções de enquadramento a outros usos compatíveis, como silvopastorícia, agricultura de montanha, aproveitamento de recursos geológicos e energéticos, caça, pesca nas águas interiores, recreio e enquadramento e estética de paisagem.
5. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, da demais legislação em vigor sobre florestas e das servidões e restrições de utilidade pública, é admitida a edificabilidade nas situações previstas para cada subcategoria.
6. Nos espaços florestais que estejam identificados no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI) com risco de incêndio elevado ou muito elevado é interdita a construção nos termos da legislação em vigor.
7. Constitui exceção ao número anterior as edificações destinadas à prevenção e combate de fogos florestais desde que os responsáveis pela gestão das parcelas confinantes, de acordo com a carta de risco de incêndio atualizada, adotem medidas estruturais de silvicultura preventiva a nível da reflorestação e da redução do risco de incêndio, conforme a lei.



8. Nos espaços florestais admite-se, desde que determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento local, e desde que sejam cumpridas as regras para as novas edificações no espaço florestal ou rústico definidas no PMDFCI em vigor, a valorização e aproveitamento dos recursos geológicos, a construção ou beneficiação de infraestruturas, nomeadamente, rodoviárias e ferroviárias, de abastecimento de água e energia (gás e eletricidade), telecomunicações, recolha e tratamento de águas residuais, recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos e produção de energia, nomeadamente a partir de fontes de energia renováveis.

Artigo 45º. Ocupações e utilizações interditas

São proibidas as operações que impliquem alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos.

SECÇÃO II. ESPAÇOS FLORESTAIS DE PRODUÇÃO

Artigo 46º. Identificação e caracterização

Os Espaços florestais de produção são constituídos por áreas sem condicionantes particulares de intensificação cultural englobando áreas de aproveitamento silvícola atual, incultos, pequenas áreas de uso agrícola e de recursos geológicos.

Artigo 47º. Usos

1. Sem prejuízo do disposto no Título IX — regime de salvaguarda de recursos territoriais e valores naturais — Albufeira de Águas Públicas da Aguieira e nas áreas inseridas no perímetro florestal da Serra do Buçaco por serem áreas de servidão non aedificandi, nos Espaços Florestais de Produção, e para além das atividades associadas à exploração dos recursos florestais, e à exploração dos recursos naturais existentes, são ainda admitidos como uso compatíveis os seguintes usos:



- a. Habitação para quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à mesma e sem prejuízo do disposto nos regimes das servidões e restrições de utilidade pública que a admitem e nas suas condições;
 - b. Instalações pecuárias;
 - c. Parques de recreio e lazer;
 - d. Indústria e ou armazéns;
 - e. Empreendimentos turísticos isolados conforme previsto no n.º 1 do artigo 36.º;
 - f. Equipamentos de utilização coletiva;
 - g. Centros de interpretação da paisagem/natureza ou outros de carácter lúdico-educacional similar.
2. As indústrias e armazéns referidos na alínea d) número anterior terão que pertencer a um dos seguintes grupos:
- a. Exploração de recursos hidro-fluviais e hidrominerais;
 - b. Produção e transformação de madeiras e produtos derivados;
 - c. Agroalimentares relacionadas com produtos florestais;
 - d. Exploração de recursos geológicos;
 - e. Setor das energias renováveis;
 - f. As atividades de gestão de resíduos;
 - g. Compostagem.
3. Os equipamentos de utilização coletiva referidos na alínea f) do n.º 1 deverão pertencer a um dos seguintes grupos:
- a. Solidariedade e Segurança Social;
 - b. Desporto;
 - c. Recreio e Lazer;
 - d. Segurança Pública e Proteção Civil.



4. É permitida a exploração de recursos geológicos nos Espaços Florestais de Produção.
5. A exploração de recursos geológicos na área submetida a Regime Florestal Parcial fica sujeita a autorização prévia da entidade com atribuições legais sobre as áreas submetidas a Regime Florestal.

Artigo 48º. Regime de edificabilidade

1. O regime de edificabilidade permitido nos espaços florestais de produção é o correspondente ao previsto no presente regulamento para os espaços agrícolas de produção, exceto para a zona terrestre de proteção da Albufeira da Agueira que são as dispostas no número seguinte.
2. Na zona terrestre de proteção da Albufeira da Agueira são permitidas:
 - a. Novas edificações desde que destinadas a habitação própria e permanente do proprietário da parcela, e para quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à mesma e sem prejuízo do disposto nos regimes das servidões e restrições de utilidade pública que a admitem e nas suas condições, devendo esta dispor de uma área igual ou superior a 4 hectares e obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - i. Índice de construção — 0,015;
 - ii. Índice de implantação — 0,01;
 - iii. Número máximo de pisos — 2;
 - iv. Altura máxima da fachada — 6 m;
 - v. Altura máxima da edificação — 7,5 m
 - b. Obras de recuperação e de ampliação de edificações legalmente existentes, desde que se destinem a habitação própria e permanente do proprietário da parcela e desde que a construção final obedeça aos seguintes requisitos:
 - i. A ampliação não pode exceder os 30 % da área de implantação da construção existente, podendo atingir um máximo de 400 m² de área de construção;
 - ii. Área máxima de implantação — 200 m²;
 - iii. Número máximo de pisos — 2;
 - iv. Altura máxima da fachada — 6 m;
 - v. Altura máxima da edificação — 7,5 m.



- c. Obras de recuperação e ou ampliação de edificações existentes, destinadas a turismo no espaço rural e desde que se mostrem cumpridos os seguintes requisitos:
 - i. Número máximo de pisos — 2 ou existentes;
 - ii. Altura máxima da edificação — 7,5 m ou existente.
- d. Nos estabelecimentos de restauração ou de bebidas legalmente existentes são permitidas obras de recuperação, conservação e de ampliação, desde que as mesmas se destinem a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas e que:
 - i. Não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 60 m²;
 - ii. Não correspondam a um aumento da altura máxima da fachada;
 - iii. Não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que o da edificação existente.
- e. É permitida a construção de um anexo de apoio direto à atividade florestal desde que obedeça aos seguintes requisitos:
 - i. Área máxima de implantação — 60 m²;
 - ii. Número máximo de pisos — 1 piso;
 - iii. Altura máxima da fachada — 3 m;
 - iv. Altura máxima da edificação — 4,5 m, podendo essa altura ser ultrapassada desde que tecnicamente justificável.
- f. As edificações implantadas em floresta de produção devem ter um afastamento mínimo de 300 m em relação à área florestal e as edificações implantadas noutras áreas florestais, com predomínio de espécies folhosas, devem ter um afastamento mínimo de 150 m.
- g. Nestes espaços florestais, é ainda permitida a construção de estruturas e infraestruturas adequadas à vigilância, deteção e combate a incêndios florestais, nomeadamente torres de vigia, caminhos, corta-fogos e aceiros.

SECÇÃO III. ESPAÇOS FLORESTAIS DE CONSERVAÇÃO

Artigo 49º. Identificação e caracterização



Os Espaços Florestais de Conservação correspondem a áreas de usos ou vocação florestal sensíveis, por nelas ocorrerem fatores de risco de erosão ou de incêndio ou por exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, integrando ou não, áreas sujeitas a regime florestal, ao regime da REN, englobando, ainda, áreas afetas ao regime da RAN, pequenas áreas de uso agrícola e incultos e áreas afetas ao aproveitamento de recursos geológicos, incluindo as zonas de interesse conservacionista, que se inserem na zona de proteção da Albufeira da Aqueira e do Açude da Raiva e integram áreas que apresentam estruturas de vegetação com valor biológico e paisagístico, sendo constituídas, fundamentalmente, por manchas de carvalho e vegetação ripícola.

Artigo 50º. Usos

Sem prejuízo do disposto no PROF do Centro Litoral, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades económicas.

Artigo 51º. Regime de Edificabilidade

1. Sem prejuízo de legislação específica em vigor, admitem-se nos espaços florestais de conservação novas edificações bem como a reconstrução e a ampliação de edificações existentes para os fins e nas condições previstas no artigo 43.º do presente Regulamento e ainda, quando aplicável, no regime previsto para os espaços florestais de produção.
2. Nas zonas de interesse conservacionista, para além dos condicionamentos legais existentes, a edificação só é permitida nos termos número anterior, desde que a área de ampliação da edificação existente não ocupe, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.
3. Nos Espaços Florestais de Conservação são proibidas as ações de iniciativa pública ou privada que se traduzam em operações de loteamento, obras de urbanização, construção de edifícios, obras hidráulicas, vias de comunicação, aterros, escavações e destruição do coberto vegetal, com exceção:
 - a. Da construção e instalação de infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios;
 - b. Da construção e instalação de infraestruturas, como parques eólicos, e indústria de interesse municipal;



- c. E demais exceções que decorrem da aplicação do regime geral do solo rústico.

CAPÍTULO V. ESPAÇOS AFETOS À EXPLORAÇÃO DE RECURSOS GEOLÓGICOS

Artigo 52º. Identificação e caracterização

1. Os espaços afetos à exploração de recursos geológicos correspondem a:
 - a. Massas minerais (pedreiras) licenciadas ou em processo de licenciamento e/ou regularização;
 - b. Concessões de depósitos minerais e de águas minerais naturais atribuídas;
 - c. Áreas de salvaguarda de recursos geológicos.
2. As atividades de prospeção e pesquisa, salvaguarda, conservação, e de exploração de recursos geológicos, e sem prejuízo da legislação específica em vigor, são compatíveis com o uso dominante associado às categorias de solo rústico.
3. A gestão de resíduos inertes, de valorização e/ou recuperação, será objeto de licenciamento próprio, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor.

Artigo 53º. Regime de Edificabilidade

1. Nas áreas abrangidas por esta categoria, os usos e ações a desenvolver não devem colocar em causa os objetivos inerentes a esta classificação.
2. Nos espaços de recursos geológicos, a ocupação de superfície, com caráter de definitividade, por atividades não conexas com os objetivos específicos para estes espaços, deve acautelar o potencial de reservas estando tal ocupação condicionada à prospeção, pesquisa e estudos que constituam critério fundamental para a tomada de decisão.
3. A recuperação destes espaços deverá ir ao encontro do uso dominante da envolvente.
4. Sem prejuízo do disposto no presente artigo, são permitas alterações e ampliações a explorações de recursos geológicos existentes, desde que nos termos do disposto na legislação aplicável.



5. O regime de edificabilidade é o correspondente ao previsto no presente Regulamento para os espaços florestais de conservação.

CAPÍTULO VI. AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 54º. Identificação e caracterização e usos

1. Os Aglomerados Rurais correspondem a núcleos concentrados de edificação servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais de apoio a atividades localizadas em solo rústico.
2. Nestas áreas devem ser assegurados os serviços básicos de infraestruturas através do recurso a soluções apropriadas às suas características, tendo sempre subjacente a manutenção da sua ruralidade.
3. Nestas áreas são permitidos os seguintes usos:
 - i. Habitação unifamiliar, incluindo anexos;
 - ii. Instalações adstritas à atividade agrícola e florestal;
 - iii. Instalações adstritas à atividade pecuária da classe 3 ou em regime de detenção caseira, bem como centros de agrupamento, que não envolvam a atividade produtiva
 - iv. Comércio e serviços;
 - v. Equipamentos de utilização coletiva e de recreio e lazer;
 - vi. Empreendimentos de turismo no espaço rural, turismo de habitação e pousadas, sem prejuízo do disposto para os espaços de ocupação turística bem como do disposto no presente regulamento para a instalação de empreendimentos turísticos em construções existentes;
 - vii. Unidades industriais tipo 3 com uma potência elétrica contratada inferior a 99 KVA, potência térmica não superior a 12×10^6 KJ/h e um número de trabalhadores não superior a 20, e, que se encontrem ligadas à transformação de produtos agrícolas, florestais e pecuários, bem como de outros produtos endógenos ligados à atividade artesanal;
 - viii. Armazenagem;
 - ix. Oficinas;
 - x. Edificações ligadas à proteção civil.



Artigo 55º. Regime de Edificabilidade

1. As regras aplicáveis aos Aglomerados Rurais são as seguintes:
 - a. O número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 (rés do chão + 2 pisos);
 - b. O número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
 - c. Índice de ocupação do solo é de 40%;
 - d. A altura máxima da fachada é a dominante do aglomerado em que se insere.
2. As edificações deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.
3. Nas situações de colmatação ou de bandas de edifícios contíguos, devem manter-se as características da altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante.
4. No caso de indústrias legalmente existentes é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e de condições de funcionalidade do edifício e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, circulação e ruído, obedecendo às condições previstas no número anterior do presente artigo.

CAPÍTULO VII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 56º. Identificação, Caracterização e usos

1. As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços existentes de usos mistos, cujo edificado é pouco concentrado e se apoia na estrutura viária existente, destinando -se a ser colmatadas de forma sustentável, de modo a promover a sua valorização e cuja ocupação deverá ocorrer nos espaços definidos na Planta de Ordenamento.
2. Nestas áreas são permitidos, preferencialmente, os seguintes usos:
 - a. Habitações;
 - b. Estruturas de apoio agrícola e florestal.



- c. ETI, sem prejuízo do disposto para os espaços de ocupação turística bem como do disposto no presente regulamento para a instalação de empreendimentos turísticos em construções existentes.

Artigo 57º.
Regime de Edificabilidade

O regime de edificabilidade permitido nas áreas de edificação dispersa é o correspondente ao previsto para os aglomerados rurais.

CAPÍTULO VIII.
ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 58º.
Identificação e Caracterização

Os Espaços de Ocupação turística correspondem a áreas destinadas predominantemente a usos turísticos, saúde e de recreio e lazer, revestindo caráter estruturante de apoio ao turismo.

Artigo 59º.
Usos

1. Sem prejuízo do disposto no POA relativamente às regras dele constantes que estabelecem usos permitidos, condicionados ou proibidos para salvaguarda dos recursos e valores naturais constituem usos dominantes dos espaços de ocupação turística:
 - a. Os Moinhos e os conjuntos de moinhos os quais estão a ser reconvertidos ao turismo e a infraestruturas de apoio e de recreio e lazer, onde poderão ser instalados empreendimentos de turismo no espaço rural nas tipologias de agroturismo;
 - b. As Praias fluviais;
 - c. Exploração de água e termalismo.
2. Constituem usos complementares dos usos dominantes o desenvolvimento das atividades de exploração de água e termalismo.



3. São usos compatíveis com os usos dominantes o aproveitamento de recursos naturais, equipamentos de animação turística e outras atividades complementares ao turismo.

**Artigo 60º.
Regime de Edificabilidade**

1. Nos edifícios existentes apenas são admitidas obras de reconstrução.
2. Sem prejuízo do disposto no Plano de Ordenamento da Aguieira, para as novas edificações, as regras são as seguintes:
 - a. Índice máximo de ocupação é de 80%;
 - b. Índice de utilização do solo é de 1;
 - c. Número de pisos acima da cota de soleira é de 3;
 - d. Número de pisos abaixo da cota de soleira é de 2.

**TÍTULO VI.
SOLO URBANO**

**CAPÍTULO I.
DISPOSIÇÕES COMUNS**

**Artigo 61º.
Regime de Edificabilidade**

1. Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, unidades de execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar deverão seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.
2. Nas situações de colmatação ou de substituição de quarteirões consolidados ou bandas de edifícios contíguos, deve-se manter as características de altura da fachada, volumetria e



alinhamento dominante, salvo indicações diferentes da câmara municipal de acordo com projeto específico de reformulação de rede viária municipal.

3. São admitidas indústrias do tipo 2 e 3.
4. No caso de indústrias legalmente existentes não previstas no número anterior do presente artigo, é permitida a sua ampliação desde que com ela se vise a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de incompatibilidade nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído.
5. A edificação, em casos de declive superior a 40%, permite a construção de mais um piso abaixo da cota de soleira em relação aquele que é permitido para a categoria ou subcategoria de espaço em causa.

Artigo 62º. Identificação e caracterização

1. O Solo Urbano é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.
2. O Solo Urbano compreende as seguintes categorias de espaço:
 - a. Espaços Centrais;
 - b. Espaços de Atividades Económicas;
 - c. Espaços de Uso Especial;
 - d. Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

SECÇÃO I. ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 63º. Identificação e Caracterização

1. Os Espaços Centrais incluem as áreas consolidadas devidamente identificadas na planta de ordenamento, e correspondem ao centro urbano no qual se concentram as funções habitacionais,



comerciais e de serviços mais significativos, e outras funções de ocupação mais recente independentemente da sua localização e época de construção.

2. Os Espaços Centrais contemplam as seguintes subcategorias de espaço:
 - a. Média Densidade;
 - b. Centro Histórico.

SUBSECÇÃO I. Média Densidade

Artigo 64º. Identificação, Caracterização e Usos

1. A área de média densidade corresponde, em regra, aos tecidos multifamiliares consolidados, de usos mistos com aproveitamento construtivo do declive natural do solo.
2. Na área de média densidade pretende-se a colmatação de espaços com vista à potenciação da plena utilização do tecido urbano.

Artigo 65º. Regime de Edificabilidade

As regras aplicáveis às áreas de Média Densidade são as seguintes:

- a. O número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 4 (rés do chão + 3 pisos);
- b. O número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
- c. O Índice de ocupação do solo é de 80%;

SUBSECÇÃO II. Centro histórico



Artigo 66º. Identificação e Caracterização

1. A área do centro histórico corresponde aos tecidos consolidados mais antigos e de valor patrimonial de Penacova e de Lorvão, onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.
2. Na área do centro histórico pretende-se a potenciação da vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a dinamização dos equipamentos existentes e a construir.

Artigo 67º. Regime de Edificabilidade

Na área do centro histórico, quando estejam em causa obras de ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altitude máxima de edificação, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público na frente urbana em que o prédio se integra.

SECÇÃO II. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 68º. Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços de Atividades Económicas contemplam espaços destinados a Indústria, Armazenagem e Serviços.
2. Estão incluídas nesta Categoria de Espaço as áreas específicas de ocupação industrial, de armazenagem e serviços existente, sem prejuízo da possibilidade de novas instalações industriais ou de outros usos, nomeadamente comerciais, de equipamento e serviços, os quais apenas se poderão instalar em parcelas autónomas das instalações industriais e desde que não resultem condições de incompatibilidade nos termos do artigo 19.º.
3. São usos compatíveis dos usos dominantes desta categoria de espaço a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e



bebidas, de locais de diversão e outros serviços e equipamentos não admitidos nos espaços urbanos, bem como atividades de gestão de resíduos levadas a cabo nos termos da lei.

4. O funcionamento de estabelecimentos hoteleiros em espaço industrial não pode ser prejudicado pela instalação, na sua envolvente, de atividades insalubres, poluentes, ruidosos ou incomodativas.
5. Nestes espaços não são permitidos novos usos habitacionais, admitindo-se apenas uma componente edificada de apoio ao pessoal de vigilância ou segurança a englobar nas instalações referidas nos números anteriores.

Artigo 69º. Regime de edificabilidade

1. As intervenções urbanísticas devem cumprir os seguintes requisitos:
 - a. O Índice máximo de ocupação do solo é de 80%;
 - b. A Altura máxima da fachada é de 12 metros, com exceção das instalações técnicas;
 - c. Número de pisos abaixo da cota de soleira é de 2.
2. Os Afastamentos mínimos da construção aos limites do lote ou parcela devem ter as seguintes características:
 - a. O recuo é de 5 metros;
 - b. O afastamento lateral é de 5 metros, exceto as situações de unidades geminadas ou em banda;
 - c. O afastamento posterior é de 8 metros.
3. Os afastamentos previstos no número anterior não se aplicam ao espaço de atividades económicas na Espinheira e à UOPG 5.
4. A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:
 - a. 10% da área total de construção do edifício;
 - b. 140m².



5. Nestes espaços devem ser exigidas todas as infraestruturas gerais e locais necessárias à instalação e funcionamento das atividades a desenvolver nos termos do regime especial respetivo e ser adotadas soluções eficientes ao nível da recolha e tratamento dos efluentes e resíduos sólidos.
6. A execução de todas as infraestruturas próprias e necessárias à construção neste espaço é da responsabilidade do promotor.

SECÇÃO III. ESPAÇOS VERDES

Artigo 70º. Identificação, caracterização e usos

1. Os espaços verdes correspondem a áreas existentes no concelho de Penacova, coincidentes no todo ou em parte, com a estrutura ecológica municipal e que, para além das funções de valorização e proteção ambiental e paisagística da Vila e do seu crescimento urbano, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades ao ar livre, de recreio e lazer, desporto e cultura.
2. Os espaços verdes integram as seguintes subcategorias:
 - a. Áreas de recreio e lazer;
 - b. Áreas de proteção e enquadramento.
3. Nos espaços verdes não são permitidos destaques e operações de loteamento.

Artigo 71º. Áreas de Recreio e Lazer

1. As áreas de recreio e lazer correspondem a áreas, estruturantes do sistema urbano, existentes ou previstas, de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio e lazer e de desporto e cultura.
2. Os projetos e intervenções nestas áreas verdes, designadamente parques e jardins, existentes devem ter em atenção as respetivas características originais e a memória desses espaços, em particular no que se refere à articulação com envolvente.



3. A conceção de novas áreas de recreio e lazer deve promover a sua resiliência, utilizando preferencialmente pavimentos permeáveis, uma modelação de terreno que permita a infiltração in situ e uma estrutura de vegetação adaptada às condições edafo-climáticas locais, numa perspetiva de redução dos custos de instalação e manutenção, bem como deve contribuir para o aumento da biodiversidade.
4. Admitem-se obras de construção de infraestruturas ou estruturas de apoio à fruição destas áreas, desde que não ponham em causa o seu valor patrimonial e a sua identidade como espaço verde urbano, não podendo a área de implantação ser superior a 10% do prédio ou parcela onde se inserem.
5. Admite-se a manutenção de edifícios existentes desde que as atividades neles instaladas ou a instalar sejam dinamizadoras do uso e função da área onde se inserem ou garantidamente não os prejudiquem.

Artigo 72º. Áreas de Proteção e Enquadramento

1. As áreas de proteção e enquadramento correspondem a áreas que podem ter os usos agroflorestal, de recreio, lazer e produção, podendo integrar estruturas de apoio ao recreio e lazer.
2. Nestas áreas apenas se admitem obras de conservação, alteração e de ampliação de edifícios existentes, até 20% da área total de construção preexistente, quando tenham como finalidade a melhoria das condições de habitabilidade ou funcionalidade ou a instalação das funções definidas no número anterior.

SECÇÃO IV. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 73º. Identificação, caracterização e usos

1. Os espaços de uso especial correspondem a áreas com equipamentos coletivos existentes, para os quais se permite a construção, a reconstrução e a ampliação de acordo com regras



específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, equipamentos desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.

2. São usos complementares do uso dominante o comércio e serviços bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.

Artigo 74º. Regime de edificabilidade

1. As operações urbanísticas previstas no artigo anterior não podem ultrapassar o índice máximo de ocupação do solo de 80%.
2. A altura máxima das edificações é de 18m.
3. Número de pisos abaixo da cota de soleira é de 3.

SECÇÃO V. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 75º. Identificação, caracterização e usos

Os espaços urbanos de baixa densidade correspondem a áreas de edificações existentes e onde se pretende que sejam erigidas novas edificações, predominantemente de uso habitacional e complementarmente de edificações com funções de apoio à vida urbana, tais como vias, estacionamento, equipamentos de utilização coletiva, espaços verdes, infraestruturas territoriais de apoio às atividades.

Artigo 76º. Regime de edificabilidade

As regras aplicáveis às áreas de Baixa Densidade são as seguintes:

- a. O número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 3 (rés do chão + 2 pisos);
- b. O número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 2;
- c. O Índice máximo de ocupação do solo é de 80%.



CAPÍTULO II. (REVOGADO)

**Artigo 77º.
(Revogado)**

**Artigo 78º.
(Revogado)**

TÍTULO VII. MOBILIDADE E TRANSPORTES

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

**Artigo 79º.
Identificação**

A Rede Rodoviária do município de Penacova encontra-se representada graficamente na Planta de Ordenamento e é constituída por:

- a. Rede Rodoviária Nacional:
 - i. Rede Fundamental: IP3 entre LC de Coimbra e o LC de Santa Comba Dão;
 - ii. Rede Complementar:
 - ii1 IC6 entre o Nó do IP3 (oliveira do Mondego) e o LC de Arganil;
 - ii2 EN17 entre o LC de Penacova e o LC de Vila Nova de Poiares e Arganil.
- b. Estradas Regionais: ER2 entre o IP3 e o LC de Vila Nova de Poiares e ER110 entre a ER2 e o LC de Coimbra.
- c. Estradas Nacionais Desclassificadas sob Jurisdição da IP: EN2-3 Desclassificada, EN17-2 Desclassificada e EN228 Desclassificada.



- d. Estradas Municipais: Ex-EN235; EM529; EM530; EM532; EM533; EM534; EM535; EM535-1; EM 535-2; EM 536; EM 537; EM 540; EM 591; EM 641 e EM 647.
- e. Caminhos Municipais: CM1250; 1250-1; 1250-2; 1250-3; 1250-4; 1250-5; 1251; 1252; 1253; 1254; 1255; 1256; 1257; 1258; 1258-1; 1259; 1260; 1261; 1262; 1261-1; 1263; 1264; 1264-1; 1265; 1266; 1267; 1268; 1269; 1270; 1270-1; 1271; 1272; 1273; 1274; 1275; 1276; 1277; 1277-1; 1278; 1279; 1280 e restantes acessos locais.
- f. Vias a criar.

Artigo 80º. Hierarquia funcional

O conjunto de vias que constituem a rede rodoviária que serve o município de Penacova distribui-se hierarquicamente, segundo o nível de serviço que conferem, da seguinte forma:

- a. Vias Coletoras são vias de atravessamento do espaço urbano, mais exclusivamente viradas para o serviço das deslocações de média e longa duração, de ligação entre zonas urbanas que representam os mais importantes polos de geração e atração de tráfego, designadamente:
 - i. Itinerário Principal: IP3;
 - ii. Itinerário Complementar: IC6.
- b. Vias distribuidoras Principais, que se constituem como vias estruturantes ao nível concelhio que estabelecem a ligação com os municípios vizinhos, designadamente:
 - i. ER2;
 - ii. ER110;
 - iii. EN17.
- c. Vias Distribuidoras Secundárias, que se constituem como eixos de importância complementar, assegurando a ligação das vias distribuidoras principais às sedes de freguesia e entre estas, designadamente: EN2-3 Desclassificada; EN17-2 Desclassificada; EN228 Desclassificada; Ex-EN235; EM529; EM530; EM532; EM533; EM534; EM535; EM535-1; EM 535-2; EM 536; EM 537; EM 540; EM 591; EM 641; EM 647.



- d. Vias de Acesso Local, que estabelecem a acessibilidade aos diferentes lugares a partir das sedes de freguesia e da rede secundária, formando a rede de caminhos municipais: CM1250; 1250-1; 1250-2; 1250-3; 1250-4; 1250-5; 1251; 1252; 1253; 1254; 1255; 1256; 1257; 1258; 1258-1; 1259; 1260; 1261; 1262; 1261-1; 1263; 1264; 1264-1; 1265; 1266; 1267; 1268; 1269; 1270; 1270-1; 1271; 1272; 1273; 1274; 1275; 1276; 1277; 1277-1; 1278; 1279; 1280 e restantes acessos locais.

Artigo 81º. Espaços canais

1. Os espaços canais destinados às infraestruturas rodoviárias encontram-se identificados na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes os quais têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção '*non aedificandi*' que a lei estipula e ainda, para as vias previstas, as faixas de proteção definidas nos números seguintes.
2. As faixas de proteção '*non aedificandi*' aplicáveis à rede rodoviária nacional são as estabelecidas na lei para cada caso concreto.
3. Em todas as comunicações públicas rodoviárias municipais aplicar-se-á o regime previsto na Lei 2110 de 19 de agosto de 1961.
4. Qualquer proposta de intervenção direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição da IP, deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da infraestrutura de Portugal, IP, SA, na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO

Artigo 82º. Estacionamento

1. Sem prejuízo do disposto na legislação vigente, os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:



Quadro 2. Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. < 120m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m ² e 300m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Habitação coletiva	1,5 lugar/fogo com a. c. < 120m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m ² e 300m ² ; 3 lugares/fogo com a. c. > 300m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.
Comércio	1 lugar/30m ² com a. c. < 1000m ² ; 1 lugar/25m ² com a. c. entre 1000m ² e 2500m ² ; 1 lugar/15m ² com a. c. > 2500m ² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m ² de a.c.; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
Serviços	3 lugares/100m ² com a. c. < ou = 500m ² ; 5 lugares/100m ² com a. c. > 500m ² ; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.
Espaços de atividades económicas	Ligeiros: 1 lugar/75 m ² de a. c.; Pesados: 1 lugar/500 m ² de a. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público; Deverá ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazéns e oficinas a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém.



Tipo de ocupação	Estacionamento
<p align="center">Empreendimentos Turísticos</p>	<p>Para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores estabelecidos em Portaria;</p> <p>Para os demais casos não previstos em Portaria, 10% das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros;</p> <p>1 estacionamento ou 1 lugar para tomada e largada de veículos pesados de passageiros em qualquer dos casos anteriores</p>
<p align="center">Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais</p>	<p>Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela.</p> <p>Para as salas de espetáculo e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/ 5 utentes, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/ 500m² para veículos pesados de passageiros.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público, com exceção dos empreendimentos turísticos</p>

2. Sempre que forem integradas outras atividades complementares compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.
3. A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.

Artigo 83º. Dispensas e isenções de dotações de estacionamento

1. Sem prejuízo do disposto em legislação especial, a Câmara Municipal pode deliberar soluções alternativas para cumprimento da dotação de estacionamento fora do lote/parcela, na envolvente próxima, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública ou definir compensações em regulamento municipal, desde que se verifique uma das seguintes condições:
 - a. O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou de continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;



- b. A impossibilidade ou o inconveniente de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos, e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;
 - c. As dimensões do prédio ou da sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção de estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;
 - d. As operações de legalização de edificações só são possíveis desde que não impliquem um maior fluxo de veículos ao edifício, quer por razões de manifesta falta de capacidade deste para o suportar quer por manifesta ausência de infraestruturas no espaço público.
2. Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção as obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, da qual não resulte um acréscimo de construção superior a 15% da área de construção existente.

TÍTULO VIII. INFRAESTRUTURAS E INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Artigo 84º. Identificação e caracterização

As infraestruturas são as identificadas na Planta de Ordenamento, a saber:

- a. Captação de água superficial para abastecimento público;
- b. Estação de Tratamento de Águas — ETA;
- c. Estação de Tratamento de Águas Residuais — ETAR;
- d. Atividades de gestão de resíduos.



Artigo 85º. Regime de Edificabilidade

1. Sem prejuízo do disposto na legislação especial, o regime de uso do solo é o correspondente à categoria de espaço em que se inserem, salvo nas situações de servidões e restrições administrativas, em que se aplica o regime destas.
2. A edificabilidade a adotar para cada uma das áreas integradas nesta categoria será a estritamente exigida pela própria natureza das infraestruturas ou instalações especiais que nelas venham a ser criadas.

Artigo 85-Aº. Ocupações e Utilizações

1. As áreas identificadas na planta de condicionantes correspondem aos perímetros de proteção das captações de água para abastecimento público em vigor publicados em Diário da República e estão sujeitas ao regime previsto no diploma legal que os publicou e aprovou.
2. As áreas envolventes às captações de água para abastecimento público cujo perímetro de proteção não está publicado estão sujeitas às seguintes condicionantes:
 - a. Enquanto não forem delimitados perímetros de proteção é definida uma zona de proteção imediata constituída por um círculo de 50 metros de raio a partir do centro das captações;
 - b. Nesta zona de proteção é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação;
 - c. O terreno abrangido pela zona de proteção imediata deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação.

Artigo 86º. Usos

Os usos a que estejam afetas a infraestrutura e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo Município quando não estejam sujeitos a servidões administrativas e desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infraestruturas ou instalações especiais.



TÍTULO IX.

REGIME DE SALVAGUARDA DE RECURSOS TERRITORIAIS E VALORES NATURAIS — ZONA TERRESTRE DE PROTEÇÃO DA ALBUFEIRA DE ÁGUAS PÚBLICAS DA AGUIEIRA

Artigo 87º. **Interdições**

1. Na zona de respeito da barragem e dos órgãos de segurança e utilização da albufeira, delimitada na “Planta de Condicionantes — Outras Condicionantes”, interditam -se os seguintes atos e atividades:
 - a. Obras de construção, abertura de novos caminhos e implantação de linhas de transporte de energia ou de conduta de águas, com exceção das que decorram do funcionamento do empreendimento hidráulico;
 - b. Todas as atividades secundárias e a instalação de qualquer tipo de infraestruturas de apoio às atividades secundárias.
2. Na zona de proteção da albufeira, são interditas as seguintes atividades:
 - a. A instalação de estabelecimentos industriais e de explorações pecuárias;
 - b. A deposição de resíduos sólidos ou entulho de qualquer tipo e a instalação de depósitos de gestão de resíduos;
 - c. A instalação de aterros sanitários que se destinem a resíduos urbanos ou industriais;
 - d. 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.
3. Na zona reservada da albufeira, além do disposto no n.º 2, é ainda interdita:
 - a. A instalação de vedações e muros ou a movimentação de terras que impeçam o livre acesso à margem e a livre circulação em torno do plano de água;
 - b. A realização de quaisquer construções que não constituam infraestruturas de apoio à utilização recreativa da albufeira, devendo essas construções ser amovíveis;
 - c. A introdução de espécies de crescimento rápido.



Artigo 88º. Infraestruturas e recolha de resíduos sólidos

1. Nas zonas de proteção às captações o terreno deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação, sendo interdita qualquer construção, instalação ou atividade, com exceção das que têm por finalidade a conservação, a manutenção e a beneficiação da exploração da captação.
2. Para as edificações existentes ou a construir na zona de proteção terrestre, não abrangidas pelos sistemas de recolha e tratamento das águas residuais é obrigatório:
 - a. Para as edificações localizadas na envolvente próxima do plano de água, na faixa dos 150 m de projeção horizontal contados a partir do nível pleno de armazenamento, a construção de fossas estanques com capacidade adequada e transporte posterior das águas residuais a destino final adequado;
 - b. Para as edificações localizadas na restante área de intervenção, a instalação de fossas estanques com capacidade adequada ou, em alternativa, a instalação de fossas sépticas associadas a órgãos complementares de infiltração ou de filtração, cujo dimensionamento terá que ser efetuado e licenciado caso a caso, em função da realização de ensaios específicos de permeabilidade dos solos;
3. Nas zonas de recreio e lazer e nas zonas de desenvolvimento turístico, é obrigatória a construção de sistemas de recolha e tratamento, do tipo terciário, de águas residuais ou, em alternativa, a construção de fossas estanques nos termos definidos nos números anteriores.
4. São proibidas instalações de tratamento e de deposição final de resíduos sólidos urbanos.

Artigo 89º. Condições de Edificabilidade

1. As novas edificações devem localizar-se, preferencialmente, nos aglomerados existentes, contrariando a dispersão e rentabilizando os investimentos relativos a infraestruturas e equipamentos urbanos.
2. As obras de construção, de conservação, de recuperação e de ampliação das edificações legalmente existentes, devem respeitar as características tradicionais, não devendo ser incompatíveis com as características dominantes, nem ocasionar uma rotura com as tipologias arquitetónicas e a morfologia urbana.



3. Os equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio às atividades secundárias devem ser preferencialmente instalados em edificações já existentes, privilegiando -se as ações de recuperação do património edificado.
4. Na zona reservada da albufeira são permitidas, nas edificações legalmente existentes, obras de recuperação, de conservação e de ampliação, destinadas a suprimir insuficiências de instalações sanitárias e cozinhas, desde que:
 - a. Não correspondam a um aumento total da área de construção superior a 60 m²;
 - b. Não correspondam a um aumento do número de pisos;
 - c. Não ocupem, em relação à albufeira, terrenos mais avançados que a edificação existente.

TÍTULO X. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 90º. (Revogado)

Artigo 91º. Execução em solo urbano

1. Em solo urbano a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no RJUE (Regime Jurídico de Urbanização e Edificação).
2. Excetuam-se do disposto do número anterior:
 - a. As situações correspondentes a áreas delimitadas na Planta de Ordenamento, como Unidades Operativas de Planeamento e Gestão;
 - b. Outras situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, Planos de pormenor, Planos de Urbanização ou Programas de Ação Territorial, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.



**Artigo 92º.
(Revogado)**

**CAPÍTULO II.
PROGRAMAÇÃO**

**Artigo 93º.
Programação estratégica das intervenções urbanísticas**

1. A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município.
2. No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização, privilegiando as seguintes intervenções:
 - a. As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
 - b. As de consolidação e qualificação do solo urbano;
 - c. As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
 - d. As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
 - e. As de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando seja a oferta de solo urbano, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos;
 - f. As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

**Artigo 94º.
Programação operacional**

1. A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, nomeadamente no que respeita a:



- a. Objetivos e programa de intervenção;
 - b. Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
 - c. Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.
2. A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
- a. Plano de Urbanização;
 - b. Plano de Pormenor;
 - c. Unidades de Execução.

CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Artigo 95º. Parâmetros de dimensionamento

1. Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, não se justifique ou ainda se localizar em áreas consolidadas, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacte relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes.

Quadro 3. Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c. hab.	35 m ² /120 m ² a. c. hab.



Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Comércio e Serviços	28 m ² /100 m ² a. c. hab	25 m ² /100 m ² a. c. hab.
Indústria, armazenagem e logística	23 m ² /100 m ² a. c. hab	10 m ² /100 m ² a. C. hab

Quadro 4. Parâmetros de dimensionamento mínimo de Infraestruturas – Arruamentos públicos.

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Habitação a.c. hab. > 80% a.c.	Perfil Tipo \geq 9,70m Faixa de Rodagem = 6,50m Passeios = 1,60m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).
Habitação (se a. c. hab. <80%), comércio e ou serviços	Perfil Tipo \geq 12,00m Faixa de Rodagem = 7,50m Passeios = 2,25m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).
Indústria, armazenagem e logística	Perfil Tipo \geq 12, 2m Faixa de Rodagem = 9 m Passeios = 1,6m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).

2. Quando as operações de loteamento e demais operações urbanísticas a que se refere o número 1 do presente artigo integrem novas vias coletoras ou distribuidoras principais, as áreas a elas destinadas são contabilizadas para efeitos de cálculo das áreas verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.



CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS

Artigo 96º. Objetivos e âmbito de aplicação

1. Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.
2. Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados nas seguintes situações:
 - a. No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no Plano;
 - b. Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

Artigo 97º. Mecanismos de perequação

1. Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução, referidas no número 2 do artigo anterior, são os definidos no RJIGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
2. Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos Planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.
3. No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média, serão obtidos da seguinte forma:
 - a. O índice médio de utilização é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa;
 - b. A cedência média resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio



público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do IMU e varia em função da edificabilidade concreta resultante da operação urbanística que venha a ser licenciada ou admitida.

Artigo 98º. Aplicação dos mecanismos de perequação

1. É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
2. Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.
3. Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
4. 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 número 3 do presente artigo.
5. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
6. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

CAPÍTULO V. UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

Artigo 98-Aº. Identificação

1. As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG) demarcam espaços de intervenção com planeada ou programada coerência, que requerem uma abordagem integrada e de conjunto, com programas diferenciados, para tratamento a um nível de planeamento mais detalhado, com vista à sua execução, prevalecendo as suas disposições sobre as restantes do presente Regulamento, com exceção de áreas pertencentes a um só proprietário em que a execução nesse caso é assistemática.



2. O PDM institui as seguintes UOPG, que se encontram delimitadas na Planta de Ordenamento:
 - a. Zona de Desenvolvimento Turístico – Travanca do Mondego
 - b. Área de Atividades Económicas – Alagoa Sul
 - c. Área de Atividades Económicas – Covais
 - d. Área de Atividades Económicas – Parque empresarial do IC6
 - e. Área de Atividades Económicas – Vale das Favas
 - f. Área de Atividades Económicas – Caldas
 - g. Área de Atividades Económicas – Ronqueira Travassos
3. A delimitação das UOPG pode ser reajustada para adequação a limites cadastrais e a limites físicos, como taludes, linhas de água e caminhos, ou quando tal for justificado em sede de plano de urbanização, plano de pormenor ou unidade de execução.
4. O disposto nos números anteriores não impede a Câmara Municipal de deliberar a elaboração de Planos Municipais de Ordenamento do Território ou Unidades de Execução para outras áreas do concelho.

Artigo 98-Bº.

Disposições comuns

1. As UOPG e a divisão destas em unidades de execução tem de ser efetuada de modo a assegurar um desenvolvimento harmonioso, uma justa repartição de encargos e benefícios e devem ainda integrar áreas a afetar a espaços públicos ou equipamentos de utilização coletiva.
2. Enquanto não estiverem elaborados e aprovados os planos ou unidades de execução respeitantes às áreas integradas nas Unidades, o Município pode autorizar, operações urbanísticas, quando digam respeito a parcelas situadas em contiguidade com o solo urbano e desde que o município considere que as soluções propostas asseguram uma correta articulação formal e funcional com a zona infraestruturada e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e os objetivos programáticos das unidades operativas de planeamento e gestão.
3. Os objetivos e regulamentação das unidades são estabelecidos no Anexo I.



TÍTULO XI. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 99º. Legalizações de construções não licenciadas

1. Nas parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Penacova, ocorrida em 8 de setembro de 1999, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetas ser objeto de legalização, nos termos do regime previsto no disposto no Decreto-lei 165/2014, de 5 de novembro.
2. As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:
 - a. Índice máximo de ocupação de 80%;
 - b. Salvaguarda das condições higieno-sanitárias e/ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
 - c. Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental ou paisagística;
 - d. Consideração da atividade como revestindo interesse municipal, dependente de deliberação expressa da Assembleia Municipal, salvo no caso de usos habitacionais.
3. As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:
 - a. Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
 - b. Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de águas residuais, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques;
 - c. Distem mais de 200m das áreas classificadas como urbanas, com exceção das situações existentes e em vias de legalização, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.



4. O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.
5. A Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:
 - a. Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM, ocorrida a 8 de setembro de 1999;
 - b. Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;
 - c. Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
 - d. Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
 - e. Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanísticas presentes no presente Regulamento.

Artigo 100º.

Contabilização dos parâmetros de edificabilidade

Sem prejuízo do disposto no Plano ou em legislação específica, quando parte da parcela sujeita à operação urbanística estiver afetada por condicionamentos físicos, paisagísticos e servidões legais e administrativas, os parâmetros de edificabilidade aplicam-se à totalidade da parcela, exceto nas situações em que a legislação o proíba.

Artigo 101º.

Ajustamentos

1. Sempre que uma parcela seja abrangida por mais do que uma classe se admite a aplicação dos usos e o regime de edificabilidade estipulados para a classe, que abranja mais de dois terços da área total da parcela.
2. Sempre que uma parcela seja abrangida por mais do que uma categoria ou subcategoria de solo pertencentes à mesma qualificação do solo, os índices urbanísticos aplicáveis são os mais



favoráveis, não se admitindo cumulação dos parâmetros urbanísticos estabelecidos para as categorias ou subcategorias.

3. Nos casos previstos no número anterior a implantação da edificação pode abranger mais do que uma classe, categoria ou subcategoria, desde que a mesma ocorra na parte da classe, categoria ou subcategoria em que se insere, com exceção dos espaços verdes, nunca podendo ocorrer reclassificação do solo.

Artigo 102º. Regime Transitório

Na área de intervenção do Plano vigoram, até à sua recondução a programas especiais de ordenamento do território no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os seguintes instrumentos de planeamento e gestão territorial:

- a. Plano de Ordenamento da Albufeira da Aqueira, DR 1.ª Série, n.º 246, RCM 186/2007, de 21 de dezembro;

Artigo 103º. Entrada em Vigor

A revisão do Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação em Diário da República.



ANEXO I – Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Zona de Desenvolvimento Turístico — Travanca do Mondego

1. A zona de desenvolvimento turístico corresponde a uma área onde se pretende incentivar o desenvolvimento turístico de forma integrada, em ordem a preservar o plano de água.
2. Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.
3. O desenvolvimento da UOPG referida no número anterior, devem integrar a reabilitação da zona ribeirinha e contemplar a dotação de equipamentos, estruturas e infraestruturas de apoio à utilização do plano de água.
4. A instalação de empreendimentos turísticos nesta zona, deve obedecer aos seguintes requisitos:
 - a. Os parques de campismo devem possuir as condições exigidas para a categoria de 4 estrelas nos termos da legislação específica em vigor e uma capacidade máxima para 200 utentes;
 - b. Os restantes empreendimentos turísticos devem possuir uma capacidade máxima para 150 camas e obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - i. Índice de construção — 0,20;
 - ii. Índice de implantação — 0,15;
 - iii. Número máximo de pisos — 2;
 - iv. Altura máxima da fachada — 6 m;
 - v. Altura máxima da edificação— 7,5 m;
 - vi. Dispor, no mínimo, das condições exigidas para a categoria de 3 estrelas nos termos da legislação em vigor, não sendo permitidas as tipologias de moradias turísticas e de apartamentos turísticos.

Área de Atividades Económicas – Alagoa Sul



1. Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.
2. O desenvolvimento desta UOPG, deverá orienta-se pelos seguintes objetivos:
 - a. Desenvolvimento de uma área para a localização de empresas que possam beneficiar da proximidade ao IP3, contribuindo para aumentar a competitividade económica do Concelho e da Região.
 - b. Criar condições atrativas a um maior investimento empresarial;
 - c. Constituir uma bolsa de lotes que permita à Câmara Municipal vantagens no processo de negociação de instalação de unidades empresariais;
 - d. Potenciar o crescimento económico concelhio tirando vantagens da proximidade das importantes infraestruturas viárias na proximidade;
 - e. Possibilitar a instalação de equipamentos de apoio às empresas e seus utentes/utilizadores;
 - f. Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados à procura de investimento industrial e de armazenagem.
3. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para a categoria de espaços de atividades económicas.

Área de Atividades Económicas – Covais

1. Esta UOPG deverá ser concretizada através de Plano de Urbanização.
2. O desenvolvimento da UOPG referida no número anterior, deverá orienta-se pelos seguintes objetivos:
 - a. Desenvolvimento de uma área para a localização de empresas que possam beneficiar da proximidade ao IC6, contribuindo para aumentar a competitividade económica do Concelho e da Região.
 - b. Criar condições atrativas a um maior investimento empresarial;
 - c. Constituir uma bolsa de terrenos que permita à Câmara Municipal vantagens no processo de negociação de instalação de unidades empresariais;



- d. Possibilitar a instalação de equipamentos de apoio às empresas e seus utentes/utilizadores;
 - e. Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados à procura de investimento industrial e de armazenagem.
3. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para a categoria de espaços de atividades económicas.

Área de Atividades Económicas – Parque Empresarial do IC6

1. Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.
2. O desenvolvimento da UOPG referida no número anterior, deve orienta-se pelos seguintes objetivos:
 - a. Desenvolvimento de uma área para a localização de empresas que possam beneficiar da proximidade ao IC6, contribuindo para aumentar a competitividade económica do Concelho e da Região.
 - b. Criar condições atrativas a um maior investimento empresarial;
 - c. Constituir uma bolsa de lotes que permita à Câmara Municipal vantagens no processo de negociação de instalação de unidades empresariais;
 - d. Potenciar o crescimento económico concelhio tirando vantagens da proximidade das importantes infraestruturas viárias na proximidade;
 - e. Possibilitar a instalação de equipamentos de apoio às empresas e seus utentes/utilizadores;
 - f. Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados à procura de investimento industrial e de armazenagem.
3. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para a categoria de espaços de atividades económicas.

Área de Atividades Económicas – Vale das Favas



1. Esta UOPG deve ser concretizada através de Plano de Urbanização, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução.
2. O desenvolvimento da UOPG referida no número anterior, deve orienta-se pelos seguintes objetivos:
 - a. Desenvolvimento de uma área para a localização de empresas que possam beneficiar da proximidade ao IC6, contribuindo para aumentar a competitividade económica do Concelho e da Região.
 - b. Criar condições atrativas a um maior investimento empresarial;
 - c. Constituir uma bolsa de lotes que permita à Câmara Municipal vantagens no processo de negociação de instalação de unidades empresariais;
 - d. Potenciar o crescimento económico concelhio tirando vantagens da proximidade das importantes infraestruturas viárias na proximidade;
 - e. Possibilitar a instalação de equipamentos de apoio às empresas e seus utentes/utilizadores;
 - f. Alargar a oferta municipal de terrenos infraestruturados à procura de investimento industrial e de armazenagem.
3. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para a categoria de espaço de atividades económicas.

Área de Atividades Económicas – Caldas

1. Esta UOPG deverá ser concretizada através de Unidade de Execução, a executar pelo sistema de imposição administrativa no prazo de 5 anos e cujo objetivo é a ampliação da atividade económica já instalada.
2. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para a categoria de espaço de atividades económicas.

Área de Atividades Económicas – Ronqueira Travassos



1. Esta UOPG deverá ser concretizada através de Unidade de Execução, a executar pelo sistema de imposição administrativa no prazo de 5 anos e cujo objetivo é a ampliação da atividade económica já instalada.
2. Os parâmetros urbanísticos a adotar para esta área são os constantes no presente regulamento para a categoria de espaço de atividades económicas.