

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 40/93

A Assembleia Municipal de Penela aprovou, em 30 de Novembro de 1992, o seu Plano Director Municipal.

Na sequência daquela aprovação, a Câmara Municipal iniciou o processo de ratificação do mesmo instrumento de planeamento, conforme dispõe o n.º 5 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O Plano Director Municipal acima referido foi objecto de parecer favorável da comissão técnica que, nos termos da legislação em vigor, acompanha a elaboração daquele plano.

Este parecer favorável está consubstanciado no relatório final daquela comissão, subscrito por todos os representantes dos serviços da administração central que a compõem.

Foram cumpridas todas as formalidades exigidas pelo Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro, designadamente no que se refere ao inquérito público.

Verifica-se, ainda, a conformidade formal do Plano Director Municipal de Penela com as demais disposições legais e regulamentares em vigor, nomeadamente com as que dispõem sobre as Reservas Ecológica e Agrícola Nacionais.

Mais se verifica a articulação deste Plano com outros planos municipais de ordenamento do território e com outros planos, programas e projectos de interesse para outro município ou supramunicipais, de acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

Considerando o disposto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Nos termos da alínea g) do artigo 202.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu:

1 — Ratificar o Plano Director Municipal de Penela.

2 — As excepções previstas no n.º 2 do artigo 6.º do Regulamento do Plano, por remissão para o Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, entendem-se feitas para a redacção que foi dada àquele diploma pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Setembro.

3 — A via mencionada por estrada nacional n.º 17-1 não faz parte do Plano Rodoviário Nacional de 1985.

Presidência do Conselho de Ministros, 18 de Fevereiro de 1993. — O Primeiro-Ministro, *Antbal António Cavaco Silva*.

Regulamento do Plano Director Municipal de Penela (1992)

TÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivo, âmbito e vigência

1 — O Regulamento da Prática Urbanística, adiante designado por Regulamento, tem por objectivo estabelecer os princípios, orientações e regras a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no território municipal e definir as normas de gestão urbanística a utilizar na implementação do Plano Director Municipal (PDM), após a aprovação deste nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território municipal, cujos limites estão expressos na planta de ordenamento.

3 — As disposições regulamentares do PDM têm o prazo máximo de vigência de 10 anos após a sua publicação no *Diário da República*. Contudo, poderão ser revistas no prazo de 4 anos após a sua publicação no *Diário da República*, desde que a Câmara Municipal considere que as mesmas se tornaram inadequadas.

Artigo 2.º

Elementos integrantes/composição

Fazem parte integrante do presente Regulamento os seguintes elementos:

- a) Cartograma n.º 1 — planta de enquadramento, à escala de 1:25 000;
- b) Cartograma n.º 2 — planta da situação existente, à escala de 1:25 000;
- c) Cartograma n.º 3 — planta de ordenamento, à escala de 1:25 000;
- d) Cartograma n.º 4 — planta de condicionantes, à escala de 1:25 000 — condicionantes, salvaguardas e restrições ao uso dos solos, subdividida nos seguintes sectores:
 - 1) Reserva Agrícola Nacional;
 - 2) Reserva Ecológica Nacional;
 - 3) Servidões administrativas e restrições de utilidade pública;
- e) Cartograma n.º 5 — áreas ardidadas (1985-1991), à escala de 1:25 000;
- f) Cartograma n.º 6 — Reserva Agrícola Nacional, à escala de 1:25 000;
- g) Cartograma n.º 7 — Reserva Ecológica Nacional, à escala de 1:25 000;
- h) Cartograma n.º 8 — áreas de povoamentos florestais, à escala de 1:25 000;
- i) Cartograma n.º 9 — classificação das manchas florestais quanto ao grau de risco de incêndio, à escala de 1:25 000;
- j) Cartograma n.º 10 — espaço cultural — centro histórico de Penela, à escala de 1:10 000;
- l) Cartograma n.º 11 — espaço natural — Louçainha, à escala de 1:10 000;
- m) Cartograma n.º 12 — espaço cultural — ruínas do Rabagal, à escala de 1:10 000.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

- a) *Leito do curso de água* — terreno coberto pelas águas quando não influenciadas por cheias extraordinárias, inundações ou tempestades. O leito é limitado pela linha que corresponder à estrema dos terrenos que as águas cobrem em condições normais da época das chuvas sem transbordar para o solo natural, que habitualmente se encontra enxuto;
- b) *Margem* — faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas. A margem das águas navegáveis ou flutuáveis, não sujeitas à jurisdição das autoridades marítimas ou portuárias, tem a largura de 30 m. A margem das águas não navegáveis nem flutuáveis, nomeadamente torrentes e barrancas de caudal descontínuo, tem a largura de 10 m;
- c) *Zona adjacente* — área contígua à margem, estendendo-se até à linha alcançada pela maior cheia produzida no período de um século ou pela maior cheia conhecida no caso de não existirem dados que permitam identificar a anterior;
- d) *Zona da estrada* — abrange a faixa de rodagem, as bermas e, quando existam, as valetas, passeios, banquetas ou taludes, as pontes e viadutos incorporados na estrada e os terrenos adquiridos para futuro alargamento da faixa de rodagem, bem como parques de estacionamento e miradouros;
- e) *Plataforma da estrada* — abrange a faixa de rodagem e as bermas;
- f) *Terreno ou prédio urbanizável* — a totalidade da propriedade fundiária legalmente constituída que, para ser utilizado como urbano, deverá ser objecto de uma operação de loteamento e ou aprovação de obras de urbanização;
- g) *Loteamento* — operação de divisão em lotes de qualquer área de um ou vários terrenos destinados, imediata ou subsequentemente, à construção;

- h) *Parcela ou lote urbano, também designado por lote* — terreno constituído através de alvará de loteamento ou o terreno legalmente constituído correspondente a uma unidade cadastral formatada para a utilização urbana, confinante com via pública, em qualquer caso destinado a uma só edificação de uso residencial, industrial, comercial e turístico, incluindo eventualmente anexos exteriores destinados a estacionamento ou estacionamento da própria edificação. Poderá o lote englobar vários módulos edificados, no caso de serviços públicos ou equipamentos colectivos;
- i) *Prédio rústico* — todo o terreno não incluído na definição de lote urbano;
- j) *Área bruta de construção, também designada por Ab* — a soma das superfícies de todos os pisos situados acima e abaixo do solo, incluindo anexos e excluindo sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais ou comerciais, bem como terraços, alpendres, varandas, compartimentos de serviços comuns afectos à edificação (recolha de lixos, sala de condomínio), todos os espaços comuns de circulação horizontal e vertical e ainda 25 m² por cada unidade de utilização, desde que destinados a estacionamento ou estacionamento. Esta área é medida pelo extradorso das paredes exteriores;
- l) *Índice de utilização, também designado por i* — o quociente da área bruta de construção pela superfície do terreno;
- m) *Porcentagem de ocupação do solo ou terreno, também designada por p ou pos* — a relação entre a área ocupada pelos edifícios (implantação ao nível do piso térreo ou da entrada principal) e a superfície de terreno que serve de base à operação;
- n) *Alinhamentos* — linha(s) e plano(s) que determina(m) a implantação das edificações;
- o) *Número de pisos de um edifício* — número de pavimentos do alçado de maior altura e maior comprimento do edifício, com excepção do(s) piso(s) de cota(s) inferior(es) ao do arruamento que o serve, quando, cumulativamente:
- Este(s) piso(s), relativamente ao alçado oposto e no mesmo plano, não sobressaia(m) mais de 1 m em relação à cota do arruamento fronteiro;
- O alçado de maior altura se defronte totalmente com espaço livre privado;
- p) *Número de pisos de um alçado* — número total de andares sobrepostos, visíveis nesse alçado, com excepção de andar recuado ou do sótão, se este corresponder a um simples aproveitamento do vão da cobertura, e da cave, se a cota do plano inferior da respectiva cobertura não estiver, em média, mais de 1,20 m acima do terreno adjacente;
- q) *Edifício* — construção que integra, no mínimo, uma unidade de utilização;
- r) *Obras de urbanização* — obras que abrangem a preparação do terreno por meio de terraplenagens, a execução de arruamentos, das redes de abastecimento de água, de energia eléctrica e de gás, de saneamento, de iluminação pública e os arranjos exteriores dos espaços públicos, etc., quando inseridas em loteamento urbano e ou construção de edifício(s);
- s) *Espaço canal* — espaço que corresponde a corredores e áreas de passagem de infra-estruturas, existentes ou previstas, que têm efeito de canal de protecção ou barreira física em relação aos usos marginantes, no sentido de garantir a boa execução dessas infra-estruturas.

TÍTULO II

Servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos

Artigo 4.º

Objectivo e identificação

1 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos, delimitadas nos cartogramas referidos na alínea d) do artigo 2.º, regem-se pelo disposto no presente título e demais legislação aplicável e têm como objectivo:

- A preservação do ambiente e do equilíbrio ecológico;
- A preservação da estrutura da produção agrícola e do coberto vegetal;
- A preservação dos cursos de água e das linhas de drenagem natural;
- A defesa e protecção do património cultural e ambiental;

- O funcionamento e ampliação das infra-estruturas e equipamentos;
- A execução das infra-estruturas programadas ou em projecto.

2 — As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso dos solos identificadas nos domínios do património natural, cultural e infra-estruturas básicas e exploração do solo e sub-solo são:

- Reserva Agrícola Nacional (RAN);
- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Monumentos nacionais e imóveis de interesse público;
- Edifícios públicos;
- Emissário/colector;
- Fossa séptica de uso colectivo;
- Estação de tratamento de águas residuais (ETAR);
- Captação de água;
- Adutora/adutora-distribuidora;
- Reservatório;
- Linhas eléctricas de alta (tensão nominal igual ou superior a 60 kV) e média (tensão nominal inferior a 60 kV) tensão;
- Rede de telecomunicações;
- Aterro sanitário;
- Rede rodoviária nacional;
- Rede rodoviária municipal colectora;
- Rede rodoviária municipal distribuidora.

SECÇÃO I

Património natural

Artigo 5.º

Leitos e margens dos cursos de água

1 — Nos leitos, nas margens e na zona adjacente para cada lado da linha de margem — fora dos aglomerados urbanos — é interdito:

- Implantar edifícios ou realizar obras susceptíveis de constituir obstrução à livre passagem das águas;
- Destruir o revestimento vegetal ou alterar o relevo natural;
- Instalar vazadouros, lixeiras, parques de sucata ou quaisquer outros depósitos de materiais.

2 — Poderão ser autorizadas numa faixa de 10 m para cada lado da linha da margem, quando esta margem se incluir na zona adjacente, e mediante parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região do Centro e da Direcção-Geral dos Recursos Naturais:

- A implantação de infra-estruturas indispensáveis ou a realização de obras de correcção hidráulica;
- A instalação de edifícios que constituam complemento indispensável de outros já existentes e devidamente licenciados, quando não seja viável outra alternativa, nomeadamente a hipótese de demolir a construção existente a construir noutra lado.

Artigo 6.º

Reserva Ecológica Nacional

1 — São proibidas as acções que se traduzam em:

- Operações de loteamento;
- Obras de urbanização;
- Vias de comunicação e acessos;
- Construção de edifícios;
- Aterros e escavações;
- Destruição do coberto vegetal e vida animal.

2 — Exceptuam-se do disposto no número anterior, e mediante prévio parecer favorável ou autorização prévia, conforme previsto respectivamente nos artigos 4.º e 17.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março:

- A realização de acções que, pela sua natureza e dimensão, não sejam susceptíveis de prejudicar o equilíbrio biofísico daquelas áreas;
- A realização de acções de reconhecido interesse público, nacional, regional ou local, desde que seja demonstrado não haver alternativa económica aceitável para a sua realização;
- A realização de acções já previstas ou autorizadas à data da entrada em vigor das portarias previstas no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março;
- As instalações de interesse para a defesa nacional como tal reconhecidas por despacho conjunto dos Ministros da Defesa Nacional e do Planeamento e da Administração do Território;
- As operações relativas à florestação e exploração florestal, quando decorrentes de projectos aprovados ou autorizados pela Direcção-Geral das Florestas.

Artigo 7.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Os solos da RAN devem ser exclusivamente afectos à agricultura, sendo proibidas todas as acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades agrícolas, designadamente as seguintes:

- a) A construção de obras hidráulicas, de vias de comunicação e acessos, de edifícios, a execução de aterros e escavações, implantação de muros, postes, vedações com carácter permanente susceptíveis de intervir perniciosamente na exploração agrícola dos terrenos da RAN consideradas em conjunto ou dificultarem acções de emparcelamento;
- b) O lançamento ou depósito de resíduos radioactivos, resíduos sólidos urbanos, resíduos industriais ou outros produtos que contenham substâncias ou microrganismos que possam alterar as características do solo;
- c) O despejo de volumes excessivos de lamas, designadamente resultantes da utilização indiscriminada de processos de tratamento de efluentes;
- d) As acções que provoquem erosão e degradação do solo, desprendimento de terras, inundações, excesso de salinidade e outros efeitos perniciosos;
- e) A utilização indevida de técnicas ou produtos fertilizantes e fitofarmacêuticos, nos termos do artigo 8.º, n.º 1, do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho;
- f) A expansão ou abertura de exploração de inertes;
- g) A instalação de parques de sucata, lixeiras, nitreiras e de depósitos de materiais de construção;
- h) As instalações pecuárias industriais;
- i) As instalações turísticas, com excepção das legalmente enquadradas nas modalidades de turismo rural, agro-turismo e turismo de habitação.

2 — Exceptuam-se da interdição referida no número anterior, mas estão sujeitas a prévio parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola, as utilizações não agrícolas de solos integrados na RAN previstas no artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho.

SECÇÃO II

Património cultural

Artigo 8.º

Monumentos nacionais e imóveis de interesse público

1 — O licenciamento de quaisquer obras de alteração ou conservação em imóveis classificados deverá ser precedido da aprovação do respectivo projecto pelo Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.

2 — Nas zonas de protecção não é permitido executar quaisquer obras de demolição, instalação, construção ou reconstrução em edifícios ou terrenos sem o parecer favorável do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico. Igual autorização é necessária para a criação ou transformação de zonas verdes ou para qualquer movimento de terras.

3 — Os pedidos de licenças de obras em edifícios classificados e respectiva área de protecção têm de ser elaborados e subscritos por técnicos especializados de qualificação reconhecida ou sob sua responsabilidade, nos termos da legislação.

4 — Imóveis classificados e suas zonas de protecção — os imóveis classificados criam automaticamente uma zona de protecção com 50 m de raio à volta do elemento classificado, quando não exista publicada no *Diário da República* uma zona de protecção especial. Estas zonas de protecção deverão progressivamente ser alvo de estudos e cobertas por planos de salvaguarda e protecção que definam as regras de construção e intervenção nessas áreas a submeter ao Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.

a) Monumentos nacionais:

Castelo de Penela (1):

Decreto de 16 de Junho de 1910;
Zona de protecção (*Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 208, de 5 de Setembro de 1958);

Pelourinho de Penela (2):

Decreto de 16 de Junho de 1910.

b) Imóveis de interesse público:

Pelourinho de Podentes (3):

Decreto-Lei n.º 23 122, de 11 de Outubro de 1933.

5 — Imóveis propostos para classificação e suas zonas de protecção — o Plano propõe que sejam estudados e classificados um conjunto de imóveis e o centro histórico de Penela. Enquanto decorrem esses processos de classificação, propõe-se a criação automática de uma zona de protecção com 50 m de raio à volta do elemento classificado. Estas zonas de protecção deverão progressivamente ser alvo de estudos e cobertas por planos de salvaguarda e protecção que definam as regras de construção e intervenção nessas áreas a submeter ao Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.

Artigo 9.º

Edifícios públicos

1 — Nas zonas de protecção de edifícios públicos, o licenciamento de quaisquer obras de construção ou reconstrução de edifícios particulares ficará sujeito à prévia aprovação do Ministro do Planeamento e da Administração do Território.

2 — Nas zonas de protecção de edifícios públicos, os projectos de novas edificações deverão ser elaborados e subscritos por técnicos especializados de qualificação reconhecida ou sob sua responsabilidade, nos termos da legislação.

3 — Edifícios públicos com zonas de protecção:

a) Escolas:

Escola C + S de Penela (8);

b) Equipamentos de saúde:

Centro de Saúde de Penela (7);

c) Defesa nacional:

Quartel da Guarda Nacional Republicana (5);

d) Outros:

Câmara Municipal (4);
Bombeiros Voluntários (6);
Tribunal Judicial (9);
CERCI (10);
Biblioteca Municipal (11).

SECÇÃO III

Infra-estruturas básicas

Artigo 10.º

Emissário/colector

Sem prejuízo da legislação aplicável:

1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura medida para cada um dos lados dos emissários/colectores.

2 — Fora das zonas residenciais é interdita a plantação de árvores numa faixa de 10 m medida para cada um dos lados dos emissários/colectores. Nas zonas residenciais, a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo, contudo, ser inferior a 1,5 m.

Artigo 11.º

Fossa séptica de uso colectivo

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de construções é interdita num raio de 50 m de qualquer fossa séptica de uso colectivo.

Artigo 12.º

Estação de tratamento de águas residuais

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita num raio de 200 m para as ETAR.

Artigo 13.º

Captações de água

Sem prejuízo da legislação aplicável:

1 — Faixa de protecção próxima — é definida uma faixa de protecção próxima de 50 m, a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de águas e captação de Ferrarias de São João e da captação da Louçainha. Esta faixa é estendida para 400 m, contada para montante das captações, ao longo das linhas de água, sendo a sua largura de 50 m.

Nas restantes captações, é definida uma faixa de protecção, que é delimitada por um raio de 50 m em torno da captação.

Nesta faixa de protecção próxima deverá ser interdita a construção e deverá, preferencialmente, ser delimitada por vedação, sendo ainda interdita a entrada de animais ou pessoas estranhas ao serviço, à excepção do estritamente necessário de apoio à captação.

Dentro desta faixa não devem existir depressões onde se possam acumular águas pluviais, linhas de água não revestidas que possam originar infiltrações, fossas ou sumidouros de águas negras, de habitações, de instalações industriais e de culturas adubadas ou estrumadas.

2 — Faixa de protecção à distância — é definida uma faixa de protecção à distância com, pelo menos, 200 m em torno das captações, onde não devem existir sumidouros de águas negras abertos na camada aquífera captada, estações de fornecimento de combustíveis, captações na mesma formação aquífera, rega com águas negras, actividades poluentes, nem construção urbana, a menos que estas últimas sejam providas de esgotos e que estes sejam conduzidos para fora da zona de protecção, a jusante das captações e onde haja garantia de não haver qualquer contaminação do solo por materiais poluentes.

Artigo 14.º

Adutora/adutora-distribuidora

Sem prejuízo da legislação aplicável:

1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 5 m de largura, medida para cada um dos lados das adutoras/adutoras-distribuidoras.

2 — Fora das zonas residenciais é interdita a plantação de árvores numa faixa de 5 m, medida para cada um dos lados das adutoras/adutoras-distribuidoras. Nas zonas residenciais, a faixa de respeito deverá ser analisada caso a caso, mediante projecto de arranjos exteriores, não devendo, contudo, ser inferior a 1,5 m.

Artigo 15.º

Reservatórios

Sem prejuízo da legislação aplicável:

1 — A execução de edificações é interdita numa faixa de 15 m de largura, definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios.

2 — É interdito o despejo de lixo ou a descarga de entulho na faixa referida no número anterior.

Artigo 16.º

Linhas eléctricas de tensão nominal igual ou superior a 60 kV

Sem prejuízo da legislação aplicável:

1 — A distância das coberturas ou chaminés às linhas terá de respeitar um afastamento mínimo de 4 m. Se a cobertura for em terraço, aquele afastamento será de 5 m.

2 — Para edificar com altura igual ou superior às linhas de energia eléctrica, a distância mínima, medida na horizontal, será de 5 m aumentada da diferença entre a altura da linha e o ponto mais alto do edifício, com o mínimo de 8 m.

3 — A distância dos condutores à rede rodoviária é, no mínimo, de 8 m.

4 — Os apoios às linhas devem distanciar-se horizontalmente da zona da estrada no mínimo de 5 m.

Artigo 17.º

Linhas eléctricas de tensão nominal inferior a 60 kV

Sem prejuízo da legislação aplicável:

1 — A distância das coberturas ou chaminés às linhas terá de respeitar um afastamento mínimo de 3 m. Se a cobertura for em terraço, aquele afastamento será de 4 m.

2 — Para edificar com altura igual ou superior às linhas de energia eléctrica, a distância mínima, medida na horizontal, será de 5 m, aumentada da diferença entre a altura da linha e o ponto mais alto do edifício.

3 — A distância dos condutores à rede rodoviária é, no mínimo, de 7 m.

4 — Os apoios às linhas devem distanciar-se horizontalmente da zona de estrada no mínimo de 5 m.

Artigo 18.º

Rede de telecomunicações

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita a menos de 100 m dos limites das instalações (incluindo antena) destinadas à recolha e emissão de telecomunicações.

Artigo 19.º

Instalações de deposição e tratamento de resíduos sólidos urbanos

Sem prejuízo da legislação aplicável, a execução de edificações é interdita a menos de 200 m dos limites das instalações de recolha e tratamento de lixos.

Artigo 20.º

Rede rodoviária nacional

1 — É interdita a edificação:

- a) Numa faixa de terreno com a largura de 200 m para cada lado do eixo da estrada na fase de elaboração do projecto;
- b) Numa faixa de terreno com largura de 50 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 20 m da zona de estrada na fase de execução e nas estradas já concluídas.

2 — Mediante prévio parecer favorável da Junta Autónoma de Estradas, poderão ser autorizadas excepções ao disposto no número anterior, nos casos seguintes:

- a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais, obedecendo a plano de alinhamentos definido, na condição de não aumentar o perímetro urbano;
- b) Obras de ampliação ou modificação de edifícios já existentes, com o objectivo de os dotar de anexos, tais como instalações sanitárias e garagens (no caso de não constituírem perigo ou redução de segurança e eficácia da estrada). As obras deverão obedecer a plano de alinhamentos, só podendo ser autorizadas quando não prejudiquem a visibilidade da estrada;
- c) Obras de ampliação de instalações industriais existentes, desde que não haja mudança de tipo de actividade e quando não houver alternativa de localização, prevendo-se todos os dispositivos para evitar perda de segurança e de eficácia da estrada.

3 — Ficam ainda condicionadas à observação de distâncias mínimas, salvo a existência do plano de pormenor ou loteamento com alvará em vigor e simultaneamente sem prejuízo da legislação aplicável:

- a) As vedações de alvenaria, betão ou materiais semelhantes e muros que sirvam de suporte ou revestimento de terrenos sobranceiros, nas zonas de visibilidade a menos de 5 m da plataforma da estrada e nunca a menos de 1 m da zona da estrada, quando se trate de taludes de aterro, e de 2 m, no caso de taludes de trincheira. A altura das vedações não poderá exceder 0,90 m acima do terreno natural, podendo ser encimada por rede ou grade de ferro com mais de 0,50 m de altura em terrenos de nível ou inferiores à plataforma da estrada. Está sujeito a aprovação e licenciamento da Junta Autónoma de Estradas o estabelecimento de vedações de carácter não removível desde os limites fixados neste ponto até mais 5 m para dentro da propriedade que confina com a estrada;
- b) As construções simples, de interesse agrícola, tais como tanques nas zonas de visibilidade ou a distância inferior às indicadas para as vedações;
- c) As instalações de carácter industrial, nomeadamente fábricas, garagens, armazéns, restaurantes, hotéis e congéneres, e ainda igrejas, recintos de espectáculos, matadouros e quartéis de bombeiros, nas zonas de visibilidade e a uma distância de 70 m do limite da plataforma da estrada;
- d) Os depósitos de materiais para venda, nomeadamente estâncias e depósitos de madeira, carros e maquinarias — 100 m do limite da plataforma da estrada, sendo a visibilidade da estrada claramente reduzida por sebe e arranjo paisagístico adequado;
- e) As feiras e mercados — 200 m do limite da zona da estrada;
- f) A exposição e venda de artigos regionais ou agrícolas — 100 m do limite da zona da estrada.

4 — Acessos:

- a) É proibido o estabelecimento de acessos aos itinerários complementares a partir das propriedades marginais;
- b) Nas restantes estradas poderão ser autorizadas ligações, condicionadas à declaração de renúncia do direito de indemnização, desde que devidamente licenciadas pela Junta Autónoma de Estradas e quando satisfaçam as seguintes condições:

Não poderão situar-se nas curvas sem visibilidade;

Não poderão ser autorizadas a distância inferior a 100 m dos cruzamentos ou dos trainéis rectos que antecedem as lombas;

As curvas de concordância dos eixos deverão respeitar as normas referidas no n.º 1 do artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de Janeiro;

- c) Os acessos a restaurantes, fábricas, armazéns, oficinas de dimensão considerável, garagens e matadouros só poderão ser autorizados desde que as instalações:

Possuam uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito; As portas e portões de acesso às instalações, destinadas a cargas e descargas, se situem nas fachadas laterais ou na retaguarda do edifício, em relação à estrada; Possuam outros acessos além da estrada nacional ou executem um acesso para viaturas único a partir desta para as instalações; Disponham de parques de estacionamento próprios;

- d) Os acessos a hotéis, restaurantes e congéneres, igrejas, recintos de espectáculos e depósitos de artigos regionais para venda só poderão ser autorizados desde que satisfaçam os condicionalismos seguintes:

Possuam uma zona de espera de modo que a entrada e saída de veículos se faça sem prejuízo para o trânsito; Disponham de parques de estacionamento próprios.

Artigo 21.º

Rede rodoviária municipal colectora

- 1 — É interdita a edificação:

- a) Numa faixa de terreno com a largura de 50 m para cada lado do eixo da estrada na fase de elaboração do projecto;
b) Numa faixa de terreno com a largura de 20 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 10 m da plataforma da estrada, em fase de execução e nas estradas já concluídas;
c) Fora das faixas de interdição só serão permitidas novas edificações no caso de ficarem dentro dos perímetros urbanos definidos em plano director municipal ou plano de urbanização.

- 2 — Poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior nos casos seguintes:

- a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais, obedecendo a plano de alinhamentos;
b) Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 5 m da plataforma da estrada e nunca a menos de 2 m da zona da estrada. Apenas as vedações vazadas, ou que assegurem a permeabilidade visual, podem ultrapassar 1,50 m acima do nível da berma. Neste caso, a permeabilidade deve ser garantida a partir de 1,20 m. Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 m da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;
c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, à distância mínima de 5 m da plataforma da estrada, com área de construção máxima de 20 m²;
d) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive (superior a 25%), com área de construção máxima de 60 m²;
e) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas. Essas obras poderão ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando se tratar de obras que determinam um aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes, não superior a 15 m, e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras.

- 3 — Fica ainda condicionada aos seguintes afastamentos mínimos a implantação de:

- a) Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias — 50 m da zona da estrada;
b) Feiras, mercados e instalações de impacte turístico ou comercial — 30 m da zona da estrada.

4 — Acessos — a execução das serventias das propriedades confinantes com as vias distribuidoras ficará sempre condicionada à declaração de renúncia do direito de indemnização.

5 — A largura da faixa de rodagem mínima é de 7 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

6 — Sempre que houver lugar a rectificação de vias sujeitas a classificação, estas deverão respeitar as características de perfil aconselhável estabelecidas no presente artigo.

Artigo 22.º

Rede rodoviária municipal distribuidora

- 1 — É interdita a edificação:

- a) Numa faixa de terreno com a largura de 25 m para cada lado do eixo da estrada na fase de elaboração do projecto;
b) Numa faixa de terreno com a largura de 10 m para cada lado do eixo e nunca a menos de 5 m da plataforma da estrada na fase de execução e nas estradas já concluídas.

- 2 — Poderão ser admitidas excepções ao disposto no número anterior nos casos seguintes:

- a) Edificações a efectuar dentro das zonas residenciais, obedecendo a plano de alinhamentos;
b) Vedações de terrenos confinantes com as vias por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 4 m da plataforma de estrada e nunca a menos de 1 m da zona da estrada. Apenas as vedações vazadas, ou que assegurem a permeabilidade visual, podem ultrapassar 1,50 m acima do nível da berma. Neste caso, a permeabilidade deve ser garantida a partir de 1,20 m. Quando as vedações estiverem afastadas mais de 10 m da plataforma da estrada, ou nas pertencentes a lotes integrados no perímetro urbano, poderão aceitar-se muros com altura até ao máximo de 2,5 m, desde que essa solução seja justificada e se integre no ambiente arquitectónico;
c) Edificações simples, especialmente de interesse agrícola, com área de construção máxima de 20 m², à distância mínima de 4 m da plataforma de estrada;
d) Edificações junto de estradas com condições especiais de traçado em encostas de grande declive (superior a 25%), com área de construção máxima de 60 m²;
e) Obras de ampliação ou de alteração em edifícios e vedações existentes, situados no todo ou em parte nas referidas faixas. Essas obras poderão ser autorizadas quando não esteja prevista a necessidade de alargar a estrada, quando não houver inconveniente para a visibilidade, quando se tratar de obras que determinem um aumento de extensão, ao longo da estrada, dos edifícios e vedações existentes, não superior a 20 m, e ainda quando os proprietários se obrigarem a prescindir de qualquer indemnização, no caso de futura expropriação, pelo aumento de valor da propriedade resultante de obras.

- 3 — Ficam ainda condicionados a afastamentos mínimos:

- a) Fornos, forjas, fábricas e outras instalações que possam perturbar o funcionamento das vias — 30 m da zona da estrada;
b) Feiras, mercados e instalações de impacte turístico ou comercial — 20 m da zona da estrada.

4 — Acessos — a execução das serventias das propriedades confinantes com as vias distribuidoras ficará sempre condicionada à declaração de renúncia do direito de indemnização.

5 — A largura mínima da faixa de rodagem deste tipo de rodovias é de 6 m, não se incluindo nesta largura qualquer espaço destinado a estacionamento.

6 — Nas restantes vias públicas não classificadas, e fora dos perímetros urbanos, definem-se faixas *non aedificandi* de 5 m, contados a partir da plataforma. A largura mínima da faixa de rodagem deste tipo de rodovias é de 5,5 m, podendo incluir-se nesta largura o espaço destinado a estacionamento, mas apenas num dos sentidos.

7 — Dentro dos perímetros urbanos as vias não classificadas e os demais arruamentos urbanos a projectar deverão apresentar uma largura mínima da faixa de rodagem de 6 m, neste caso não incluindo nesta largura o espaço destinado a estacionamento. Os alinhamentos serão definidos em plano próprio, tendo em atenção eventuais preexistências.

8 — Sempre que houver lugar a rectificação de vias sujeitas a classificação, estas deverão respeitar as características de perfil aconselhável estabelecidas no presente artigo.

TÍTULO III

Estrutura e zonamento

Artigo 23.º

Identificação

Para efeito do disposto nos artigos seguintes considera-se o território municipal dividido nas seguintes áreas:

- a) Espaço urbano, subdividido em:
- Vila de Penela (espaço urbano 1) (1);
 - Outros aglomerados (espaço urbano 2) (2);
- d) Espaço agrícola;
- e) Espaço florestal;
- f) Espaço industrial;
- g) Espaço para indústrias extractivas;
- h) Espaço cultural — centro histórico de Penela;
- i) Espaço natural — Louçainha;
- j) Espaço cultural — ruínas do Rabaçal.

SECÇÃO I

Espaço urbano 1 — Vila de Penela

Artigo 24.º

Definição

1 — Os espaços urbanos 1 e 2, convenientemente delimitados na planta de ordenamento, são áreas onde o solo natural se encontra maioritariamente transformado através de urbanizações e edificações de várias tipologias e usos, onde existem arruamentos para os quais se definem alinhamentos e que são genericamente servidos por infra-estruturas urbanísticas.

2 — Estes espaços destinam-se fundamentalmente a ser ocupados por usos de tipo habitacional e integram diversas outras funções e instalações, que deverão ser compatíveis com a função habitacional, como sejam os equipamentos colectivos, serviços e outras actividades terciárias, o turismo, o lazer e o recreio e a indústria e armazenagem.

3 — A vila de Penela, identificada no cartograma n.º 3 — planta de ordenamento, é a área geográfica para a qual deverá ser dirigido prioritariamente o crescimento urbano, com características tipológicas diferenciadas e onde deverá verificar-se a existência da totalidade das infra-estruturas urbanas (água, esgotos, electricidade, recolha de lixos, espaços livres tratados), bem como uma maior dinâmica de intervenção municipal, incentivando urbanizações e edificações de iniciativa privada, municipal e mista.

4 — Neste espaço urbano, caracterizado por uma concentração de funções urbanas, distinguem-se as seguintes zonas de ocupação dominante ou específica, que deverão ser explicitadas e pormenorizadas em sede de plano de urbanização ou plano de pormenor:

- a) Zonas residenciais, que incluem a área central e o centro histórico;
- b) Zonas industriais;
- c) Zonas verdes;
- d) Zonas de equipamento.

Artigo 25.º

Interdições

Para a área definida no artigo anterior é interdita:

- a) A instalação de indústrias das classes A e B fora das zonas industriais definidas no Plano e de todas as actividades que a Câmara Municipal, ouvidas as juntas de freguesia, a administração regional de saúde e o Ministério da Indústria e Energia, considere que tenham efeitos incompatíveis com a habitação ou sejam susceptíveis de pôr em perigo a segurança e saúde públicas;
- b) A instalação de parques de sucata, de depósitos de entulho de qualquer tipo, de lixeiras, de nitreiras, de instalações agro-pecuárias, bem como de depósitos de explosivos e de produtos inflamáveis por grosso, devendo, quando existentes, ser eliminados desta área.

Artigo 26.º

Zonas residenciais

1 — São zonas residenciais as destinadas predominantemente à habitação e equipamento e serviços complementares, tais como insta-

lações culturais, recreativas e comerciais. É permitida a instalação de unidades hoteleiras, restaurantes ou similares, bem como de pequenos estabelecimentos artesanais e industriais compatíveis com a habitação (classes C e D), desde que integrados nas condições de edificabilidade das respectivas zonas.

2 — Para cada zona residencial são definidos índices de utilização máximos e número de pisos máximo, devendo ser elaborados, quando necessário, planos de pormenor ou outros estudos de conjunto (estrutura viária, alinhamentos, definição de volumes, etc.) que pormenorizem os condicionamentos urbanísticos de cada zona.

3 — Na ausência de estudos de conjunto e quando estes não se mostrarem indispensáveis, as edificações deverão respeitar as características urbanísticas da zona, implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento dominante, cêrcea dominante e afastamento aos limites laterais, conforme o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e edificações nas propriedades contíguas.

4 — Para as zonas residenciais, subdivididas em R1 e R2, são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

a) Zona residencial R1:

Índice de utilização máximo:

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização — 0,30;

Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento — 0,60, aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública, e 0,40, aplicado à faixa restante (percentagem de ocupação do solo não superior a 35%). A aplicação daqueles valores não poderá conduzir, no total, a um índice de utilização superior a 0,8, aplicado sobre a faixa dos 50 m;

Número de pisos máximo — o dominante no local e nunca superior a três;

b) Zona residencial R2:

Índice de utilização máximo:

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização — 0,60;

Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento — 1,35, aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública, e 0,80, aplicado à faixa restante (percentagem de ocupação do solo não superior a 40%). A aplicação daqueles valores não poderá conduzir, no total, a um índice de utilização superior a 1,50, aplicado sobre a faixa dos 50 m;

Número de pisos máximo — o dominante no local e nunca superior a cinco.

5 — Os loteamentos deverão prever corredores de protecção às linhas de alta tensão existentes ou que venham a ser construídas para alimentação dos postos de transformação previstos no respectivo projecto de infra-estruturas eléctricas.

6 — Infra-estruturas urbanísticas — o abastecimento de água será obrigatoriamente realizado a partir da rede pública, enquanto o saneamento, no caso de não existir rede pública, deverá garantir a sua ligação futura, logo que esta rede esteja concluída.

7 — Dentro dos limites do centro histórico de Penela aplicar-se-ão obrigatória e cumulativamente as disposições da secção VII do presente Regulamento.

Artigo 27.º

Zonas industriais

1 — São zonas industriais os espaços destinados à implantação de edifícios e estabelecimentos industriais, neles se incluindo as áreas destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recreativa e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção, e ainda a edificação de habitação para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais.

2 — Nos loteamentos que obriguem a obras de urbanização, para além dos estudos de impacte ambiental previstos na legislação (Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março), deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo — 0,35, aplicado à área do lote (percentagem de ocupação do solo máxima de 35%);

- b) Cércea máxima — 7 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;
 c) Percentagem máxima de solo impermeabilizado — 60%.

3 — Nos lotes não decorrentes de alvará de loteamento deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máxima — 0,50, aplicado à área do lote (percentagem de ocupação do solo máxima de 50%);
 b) Na ausência de plano de pormenor aprovado, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote com o máximo de 7 m, com excepção das instalações técnicas devidamente justificadas;
 c) As edificações não poderão ter uma frente contínua superior a 75 m ou profundidade superior a 50 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo *lay-out* assim o obrigue;
 d) Nas faixas de protecção entre os edifícios e os limites do lote apenas podem ser autorizadas edificações de pequena altura, tais como portarias e postos de transformação;
 e) Percentagem máxima do solo impermeabilizado — 70%;
 f) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afecto à vigilância não deverá ser superior ao menor dos seguintes valores:

10% da área de construção;
 140 m².

4 — Nas zonas residenciais é permitida a localização de estabelecimentos industriais das classes C e D, desde que cumpram o disposto no n.º 11.

5 — Os estabelecimentos industriais da classe C só podem localizar-se devidamente isolados e separados de prédios de habitação e desde que cumpram o disposto nos n.ºs 9 e 10.

6 — Os estabelecimentos industriais da classe C poderão ser ampliados (em áreas, maquinaria e número de trabalhadores) se daí não decorrer alteração da respectiva classe ou, quando esta ocorrer e sejam cumpridas as seguintes condições:

- a) Afastamentos mínimos aos limites do lote — 10 m;
 b) Garantir na fixa de 10 m uma cortina verde de isolamento e protecção aos prédios vizinhos em, pelo menos, 50% da sua largura;
 c) Laborarem em período diurno.

7 — Os estabelecimentos industriais da classe D podem localizar-se em prédios com outros usos, desde que as condições de isolamento o tornem compatível com o uso do prédio em que se encontram.

8 — Os estabelecimentos industriais da classe B já existentes à data da entrada em vigor do Decreto Regulamentar n.º 10/91, de 15 de Março, que pretendam legalizar-se ou ampliar-se só poderão fazê-lo nas seguintes condições:

- a) Cumprir o disposto nos n.ºs 9, 10 e 11;
 b) Obter parecer favorável da Comissão de Coordenação da Região do Centro.

9 — O tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural, respeitando em qualquer dos casos as disposições dos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março, e 352/90, de 9 de Novembro.

10 — Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência e implantação de ETAR quando necessário.

11 — Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes por forma a dar cumprimento, nomeadamente, aos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março (Lei da Qualidade da Água), 72/90, de 2 de Março, 352/90, de 9 de Novembro (Lei do Ar), e legislação complementar, 251/87, de 24 de Junho (Lei Geral sobre o Ruído), 292/89, de 2 de Setembro, e 488/85, de 25 de Novembro, às Portarias n.ºs 374/87, de 4 de Maio, e 768/88, de 30 de Novembro (resíduos), e aos Decretos-Leis n.ºs 224/87, de 3 de Junho, e 280-A/87, de 17 de Julho (riscos de acidentes graves).

12 — Não deverá ser permitida a instalação de indústrias sem que sejam executadas as infra-estruturas de apoio.

13 — Será obrigatório o licenciamento industrial, nos termos da legislação aplicável, previamente à instalação ou ampliação de qualquer actividade industrial.

14 — Nas zonas industriais respeitar-se-á ainda o estipulado no n.º 5 do artigo 26.º

Artigo 28.º

Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento a prever nas zonas residenciais e industriais da vila de Penela não poderá ser inferior aos definidos no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total	Mínimo público (percentagem)
Residencial	2 lugares/fogo	20
Comércio e serviços	1 lugar/25 m ²	50
Industrial	1 lugar/50 m ²	20
Hotelaria	1 lugar/quarto	20
Similares de hotelaria	1 lugar/15 m ²	80

2 — Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, deverão as soluções a encontrar aproximar-se o mais possível dos parâmetros indicados.

3 — A localização de estacionamentos em garagens ao nível do rés-do-chão nos alçados adjacentes à via pública apenas será permitida nos casos em que, por razões técnicas e económicas, não se mostre viável outra solução.

Artigo 29.º

Estrutura verde

1 — A estrutura verde é constituída pelo conjunto de áreas com dimensão para assumirem uma categoria de uso no sistema urbano, caracterizadas pela elevada expressão do seu coberto vegetal existente ou projectado e por um valor primordial na composição paisagística. Estas zonas contribuem de forma significativa como elementos de recreio e lazer, de protecção e de composição paisagística para a qualidade do meio ambiente.

2 — A estrutura verde subdivide-se em:

- a) Zonas verdes de uso público;
 b) Áreas agrícolas e de protecção.

Artigo 30.º

Zonas verdes de uso público

1 — As zonas verdes de uso público são áreas da estrutura verde urbana especialmente vocacionadas para o recreio e lazer da população e que deverão ter uma utilização de carácter colectivo.

2 — A não existência de planos de pormenor ou outros estudos para estas zonas obrigará à observância de um regime transitório, antecedente à sua utilização para o uso público, que consiste em não permitir:

- a) A execução de quaisquer novas edificações;
 b) A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
 c) Alterações à topografia do terreno;
 d) Derrube de quaisquer árvores;
 e) Descarga de entulho de qualquer tipo.

3 — Os estudos a elaborar para estas zonas poderão incluir equipamentos sociais, recreativos e comerciais desde que complementares da utilização das funções da estrutura verde e apenas no caso de não se encontrar uma alternativa de localização viável e na condição de ser compensado noutra local a área da zona verde desafectada. Deverão garantir sempre uma taxa de impermeabilização inferior a 10%.

Artigo 31.º

Áreas agrícolas e de protecção

1 — Áreas agrícolas e de protecção são áreas da estrutura verde urbana através das quais se pretende proteger:

- a) A estabilidade biofísica, nomeadamente as encostas declivosas, os solos agrícolas e as linhas de água;
 b) As infra-estruturas, nomeadamente rodovias.

2 — Para estas zonas são estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- a) É interdito o loteamento urbano;
b) É interdita a construção, excepto:

Para equipamento de recreio e lazer, quando corresponde a instalações onde a impermeabilização do solo não ultrapasse 10% e onde não haja outras contra-indicações ecológicas ou alternativas utilizáveis;

Habitagens para fixação, em regime de residência habitual, dos agricultores, nas seguintes condições:

Área mínima de lote — 10 000 m²;

Área de construção — 20 m² por cada 1000 m² de área de terreno ou prédio rústico, com o máximo de 300 m², incluindo edificações anexas porventura existentes e não destinadas à habitação;

Altura máxima de edificação — 5,5 m ao beirado;

Pequenas arrecadações para apoio agrícola, nas seguintes condições:

Área de construção — 5 m² por cada 1000 m² de área de terreno ou prédio rústico, com o máximo de 60 m², incluindo edificações porventura existentes e não destinadas à habitação;

Altura máxima de edificação — 2,5 m ao beirado.

3 — As edificações já existentes nestas zonas poderão ser recuperadas ou remodeladas, salvo se puserem em causa a continuidade do corredor verde.

Artigo 32.º

Zonas de equipamento

1 — As zonas de equipamento são destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos de interesse público e utilização colectiva.

2 — Os projectos de equipamentos devem ser acompanhados por um estudo de integração urbana, devendo ser previsto estacionamento com capacidade adequada aos usos previstos. Os parâmetros urbanísticos a considerar para a edificação serão os constantes do artigo 26.º, n.º 4, alínea a), com uma majoração de 30%, enquanto para o estacionamento se aplicará o disposto no artigo 28.º

3 — Nas zonas de equipamento observar-se-á um regime transitório que antecederá a sua utilização para o uso público e que consiste em não se permitir:

- a) A execução de quaisquer edificações;
b) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
c) Alterações à topografia do solo;
d) Derrube de quaisquer árvores;
e) Descarga de entulho de qualquer tipo.

4 — Nas zonas de equipamento onde já existam edificações, estas poderão ser recuperadas ou remodeladas (a título precário) se tal não se mostrar incompatível com a sua futura utilização como equipamento.

5 — É interdita a instalação de recintos escolares e ou desportivos sob linhas aéreas de alta tensão, e reciprocamente.

6 — Os equipamentos desportivos de base/formativos e os equipamentos recreativos de base constituem o nível básico da estrutura de serviços de desportos e recreação. Para as instalações destes equipamentos encontram-se áreas reservadas.

Esta previsão de equipamentos desportivos constitui uma base normativa sem carácter rígido ou absoluto, devendo adaptar-se com suficiente flexibilidade, tendo em atenção os equipamentos já existentes — campos de futebol, piscina coberta, piscina natural/fluviál, pavilhão desportivo, ginásio de fisioterapia e centros recreativos e culturais.

O critério adoptado a partir de recomendações do Conselho da Europa e do Conselho Internacional para a Educação Física e o Desporto (UNESCO) atribui uma quota global de 4 m² de superfície desportiva útil por habitante, repartida pelas tipologias de equipamentos de base, de modo a atribuir cerca de:

- 95% das áreas a reservas para actividades ao ar livre em terrenos de jogos e atletismo;
2% a 2,5% para salas de desporto;
1,5% para superfícies de plano de água em piscinas cobertas e ao ar livre.

SECÇÃO II

Espaço urbano 2 — Outros aglomerados

Artigo 33.º

Definição

Os restantes aglomerados do município, delimitados no cartograma n.º 3 — planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, são as zonas

residenciais de dimensão demográfica inferior à da vila de Penela, de evolução mais moderada, e onde deverá verificar-se a existência da totalidade das infra-estruturas urbanas (água, esgotos, electricidade, recolha de lixos e espaços livres tratados). Os aglomerados englobam zonas de uso dominante residencial.

Artigo 34.º

Zonas residenciais

1 — São zonas residenciais as destinadas predominantemente à habitação e equipamento complementar, tais como instalações culturais, recreativas e comerciais.

É permitida a instalação de unidades hoteleiras, restaurantes ou similares, bem como de pequenos estabelecimentos artesanais e industriais compatíveis com a habitação, desde que integrados nas condições de edificabilidade das respectivas zonas.

2 — Para cada zona residencial são definidos índices de utilização máximos e número de pisos máximo, devendo ser elaborados, quando necessário, planos de pormenor ou outros estudos de conjunto (estrutura viária, alinhamentos, definição de volumes, etc.) que pormenorizem os condicionamentos urbanísticos.

3 — Na ausência de estudos de conjunto, e quando estes não se mostrarem indispensáveis, as edificações deverão respeitar as características urbanísticas da zona, implantar-se com frente para a rua e integrar-se dentro do volume delimitado pelo alinhamento dominante, profundidade e cêrcea dominantes e afastamento aos limites laterais, conforme o Regulamento Geral das Edificações Urbanas e construções nas propriedades contíguas.

4 — Para as zonas residenciais dos aglomerados são estabelecidos os seguintes condicionamentos urbanísticos:

- a) Índice de utilização máximo:

Loteamentos que obriguem a obras de urbanização — 0,40;
Loteamentos apenas compreendendo lotes com frente para via pública e lotes existentes não decorrentes de alvará de loteamento — 0,80 aplicado à faixa de 50 m de profundidade confinante com a via pública.

- b) Número de pisos máximo — o dominante no local e nunca superior a três.

5 — Aos aglomerados aplica-se o disposto no artigo 25.º e no n.º 5 do artigo 26.º

Artigo 35.º

Estacionamento

1 — O número de lugares de estacionamento a prever nas zonas residenciais dos aglomerados não deverá, em princípio, ser inferior ao definido no quadro seguinte:

Usos	Número de lugares de estacionamento	
	Total	Mínimo público (percentagem)
Residencial	1,5 lugares/fogo	-
Comércio e serviços	1 lugar/50 m ²	50
Industrial	1 lugar/50 m ²	20
Hotelaria	1 lugar/quarto	20
Similares de hotelaria	1 lugar/25 m ²	80

2 — Sempre que as condições urbanísticas não permitam a aplicação destes valores, deverão as soluções a encontrar aproximarem-se o mais possível dos parâmetros indicados.

Artigo 36.º

Zonas de equipamentos

1 — São previstas nos aglomerados zonas de equipamento, destinadas exclusivamente à instalação de equipamentos e serviços de interesse público e utilização colectiva, às quais se aplica o disposto no artigo 32.º

2 — Aplica-se o disposto no n.º 6 do artigo 32.º, sobre a programação de equipamentos desportivos.

SECÇÃO III

Espaços agrícolas

Artigo 37.º

Definição

1 — Os espaços agrícolas, delimitados no cartograma n.º 3 — planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, são destinados predominantemente à actividade agrícola e desenvolvimento pecuário em virtude da qualidade do solo e das condições climáticas (os espaços incluídos na RAN), englobando ainda as áreas que, através de acções de recuperação ou reconversão, apresentem potencialidades de futura utilização agrícola (os espaços de uso agrícola complementar que não estão incluídos na RAN).

2 — Nos espaços agrícolas não incluídos na RAN e ou na REN poderão ser licenciadas edificações ou alterados usos (para habitação, pecuária, turismo de habitação, agro-turismo turismo rural, hotelaria, instalação de agro-indústrias ou exploração florestal) nas seguintes condições cumulativas:

- Dimensão mínima da parcela quando as edificações se destinarem a habitação própria — 5000 m² e desde que não tendam a formar aglomerado de um e outro lado da via;
- Dimensão mínima da parcela nos restantes casos — 20 000 m²;
- Número máximo de pisos — 2;
- Área máxima de construção — 250 m² [alínea a)], ou a aplicação do índice de utilização de 0,05 (restantes casos);
- Infra-estruturas para utilização da rede pública, quando tal for viável, ou realizadas através de sistemas autónomos de acordo com as normas técnicas definidas pela Câmara Municipal.

3 — Extraordinariamente, quando não haja outra solução técnica viável, poderá aceitar-se a implantação de equipamentos colectivos não integráveis ou a localizar exteriormente aos espaços urbanos, como sejam:

- Cemitério, capela, campo de jogos;
- Estações de tratamento de águas e esgotos;
- Estações de tratamento de resíduos sólidos;
- Subestações eléctricas, postos de transformação, instalações de telecomunicações e antenas;
- Estabelecimentos prisionais, instalações militares, de segurança e de protecção civil (detecção e combate a incêndios, nomeadamente).

Nestes casos, a área mínima de terreno deverá ser 5000 m², o índice de utilização máximo de 0,1 e a área mínima a manter agricultada de 40% do total do terreno, sendo obrigatória a apresentação de projecto de arranjos exteriores.

4 — No caso da instalação de unidades agro-industriais, para hotelaria e outros empreendimentos de indiscutível interesse social ou cultural, dever-se-á cuidar especialmente das condições de acesso (público e pavimentado), estacionamento (10% da área total edificada), integração paisagística e protecção ambiental, sendo obrigatória a apresentação e execução de projectos de arranjos exteriores.

SECÇÃO IV

Espaços florestais

Artigo 38.º

Definição

1 — Os espaços florestais, delimitados no cartograma n.º 3 — planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, são os destinados predominantemente à produção de material lenhoso, resinas e outros produtos florestais e incluem tanto as que se apresentem já florestadas (onde se devem impor regras de preservação) como as áreas que possuem potencialidades de uso futuro mediante acções de reconversão ou recuperação (correspondentes a solos de menor capacidade agrícola e que são contíguos aos espaços florestais existentes).

Têm ainda como fim assegurar a correcção das disponibilidades hídricas e diminuir os riscos de erosão dos solos, permitindo a sua recuperação funcional e o incremento do valor ecossistémico e recreativo da paisagem.

2 — Nas zonas florestais não inseridas na REN poderão ser licenciadas edificações com as seguintes características:

Para habitação própria ou de apoio à actividade florestal e a instalações hoteleiras e similares, desde que não tendam a for-

mar aglomerado a um e outro lado da via, nas seguintes condições cumulativas:

- Dimensão mínima da parcela — 10 000 m²;
- Manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 75% da área total da parcela;
- Número máximo de pisos — dois ou cerca de 7,5 m;
- Área máxima de construção — 250 m² (habitação própria ou de apoio à actividade florestal) ou a aplicação do índice de utilização de 0,05 (restantes casos);
- Infra-estruturas — utilização da rede pública, quando tal for viável, ou realizada através de sistemas autónomos, de acordo com as normas técnicas definidas pela Câmara Municipal;

Para instalações industriais ou pecuárias de funcionamento específico ou não integráveis noutros espaços, nas seguintes condições cumulativas:

- Dimensão mínima da parcela — 25 000 m²;
- Manutenção ou criação de uma área arborizada nunca inferior a 50% da área total da parcela;
- Índice de utilização máximo de 0,05, com um índice volumétrico máximo de 5 m³/m²;
- Infra-estruturas — utilização da rede pública, quando tal for viável, ou realizada através de sistemas autónomos de acordo com as normas técnicas definidas pela Câmara Municipal;

Para implantação de equipamentos colectivos não integráveis ou a localizar exteriormente aos espaços urbanos, como sejam:

- Cemitério, capela, campo de jogos;
- Estações de tratamento de águas e esgotos;
- Estações de tratamento de resíduos sólidos;
- Subestações eléctricas, postos de transformação, instalações de telecomunicações e antenas;
- Estabelecimentos prisionais, instalações militares, de segurança e de protecção civil (detecção e combate a incêndios, nomeadamente).

Nestes casos, a área mínima de terreno deverá ser 5000 m², o índice de utilização máximo 0,1 e a área mínima a manter florestada de 40% do total do terreno.

No caso da instalação de unidades pecuárias e industriais, para exploração florestal, para hotelaria e outros empreendimentos de indiscutível interesse social ou cultural, dever-se-á cuidar especialmente das condições de acesso (público e pavimentado), estacionamento (10% da área total edificada), integração paisagística e protecção ambiental, sendo obrigatória a apresentação e execução de projectos de arranjos exteriores.

Artigo 39.º

Medidas de prevenção e controlo dos povoamentos

1 — As áreas de povoamento florestal, indicadas no cartograma n.º 8 e caracterizadas (em legenda) quanto à composição, são alvo de medidas preventivas contra os fogos florestais e de controlo dos povoamentos.

Sem prejuízo do disposto no artigo 9.º do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro (medidas preventivas gerais de carácter policial), estabelece-se o seguinte:

- Nos projectos de arborização ou re-arborização, em especial de pinheiro-bravo ou de eucalipto, nunca deverão as manchas por elas ocupadas exceder 100 ha sem serem cantoneadas por faixas de folhosas, mais resistentes ao fogo, nomeadamente ao longo das linhas de água e com uma largura nunca inferior a 25 m para um e outro lado da linha de talvegue;
- Nos projectos de arborização ou re-arborização devem constar os locais para construção de pequenas barragens, açudes ou represas onde o declive do talvegue permita a formação de lençóis de água de certa extensão;
- Deverão ser preservados todos os núcleos de vegetação natural existentes, constituídos por espécies florestais folhosas, nomeadamente carvalhos, freixos, amieiros e castanheiros;
- A técnica dos fogos controlados só pode ser utilizada sob orientação e responsabilidade de pessoal técnico especializado da Direcção-Geral das Florestas ou por ela credenciado e com aviso prévio ao corpo de bombeiros local.

2 — As acções de arborização ou re-arborização com recursos a espécies de rápido crescimento exploradas em revoluções curtas estão condicionadas por autorização prévia da Direcção-Geral das Florestas, no âmbito do Decreto-Lei n.º 175/88, de 17 de Maio.

Artigo 40.º

Classificação de manchas florestais quanto ao grau de risco de incêndio

1 — Segundo o grau de risco de incêndio — cartograma n.º 9 — as manchas florestais são agrupadas em quatro classes, correspondendo a diversos graus de sensibilidade ao fogo:

- a) Classe I — *Extremamente sensível*;
- b) Classe II — *Muito sensível*;
- c) Classe III — *Sensível*;
- d) Classe IV — *Pouco sensível*.

2 — Nas áreas de maior sensibilidade ao fogo, nomeadamente nas classificadas como *Extremamente sensível* e *Muito sensível*, serão criados núcleos que abrangem as grandes manchas de elevada taxa de arborização, onde se reconhece ser prioritária a aplicação de medidas mais intensas de defesa.

Os núcleos referidos serão divididos em zonas dimensionalmente adequadas, designadas por zonas críticas, onde se prevê o planeamento e organização de acções especiais de prevenção e de utilização coordenada de meios de detecção e combate — planos especiais.

Os planos especiais, a elaborar num prazo de três anos após ratificação do PDM, incluirão infra-estruturas e obras adequadas, nomeadamente:

- a) Rede de postos de vigia;
- b) Rede viária florestal;
- c) Rede de linhas corta-fogo;
- d) Rede de postos de abastecimento de água;
- e) Construção e conservação de heliportos e pistas para utilização de meios aéreos;
- f) Rede de radiocomunicação;
- g) Parques de emergência previstos no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 327/80;
- h) Outros meios e recursos existentes, designadamente de combate;

no âmbito dos n.ºs 4 e 5 do artigo 12.º do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro.

3 — As infra-estruturas de apoio aos fogos dentro dos limites das áreas públicas — perímetros florestais — são as seguintes:

- a) Centro de Prevenção e Detecção de Incêndios da Lousã (no aeródromo da Lousã);
- b) Apoio por meios aéreos, na época dos fogos (sediado no aeródromo da Lousã);
- c) Aeródromo da Lousã;
- d) Pista do Trevim (em Santo António da Neve);
- e) Rede de caminhos florestais com cerca de 30 km de extensão;
- f) Três tanques de água em Mestras/casa do guarda, Vale Mau e Vale Mau/obras do Dr. Bacalhau;
- g) Um posto de vigia em Malhadizes (P 42-6);
- h) Um posto de vigia em Castanheira de Pêra (P 42-5) com vista para o P 42-6;
- i) Duas barragens de terra em Vale Mau e Vale Mau/obras do Dr. Bacalhau;

para além de caminhos florestais fora dos perímetros florestais e tanques de água a nível particular.

4 — O concelho de Penela é caracterizado como *Extremamente sensível* e *Muito sensível*, segundo o grau de risco de incêndio das manchas florestais.

Os planos especiais previstos no artigo 12.º do Decreto Regulamentar n.º 55/81, de 18 de Dezembro, devem abranger todo o concelho, excluindo-se a esta área os espaços urbanos, espaços industriais, espaços para indústrias extractivas e espaços agrícolas indicados na planta de ordenamento.

SECÇÃO V

Espaços industriais (não incluídos na vila de Penela e nos aglomerados)

Artigo 41.º

Identificação e caracterização

1 — São previstos espaços industriais fora da área delimitada para a vila de Penela e dos restantes aglomerados, que se destinam à implantação de edifícios e estabelecimentos industriais, neles se incluindo as áreas destinadas à instalação de laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, silos, oficinas, edifícios de natureza recrea-

tiva e social ao serviço dos trabalhadores da indústria, escritórios e salas de exposição ligadas à actividade de produção, e ainda a edificação de habitação para encarregados e pessoal de vigilância e manutenção dos complexos industriais.

2 — Os estabelecimentos industriais a instalar nos espaços industriais ficam sujeitos às regras disciplinares do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 109/91 e no Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março, com o objectivo da prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista salvaguardar a saúde pública e dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correcto ordenamento do território e a qualidade do ambiente.

3 — Nos planos de pormenor e nos loteamentos que obriguem a obras de urbanização, para além dos estudos de impacto ambiental previstos na legislação (Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março), deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo — 0,40;
- b) Percentagem de ocupação do solo máxima — 35%;
- c) Cércea máxima — 7 m, excepto instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) Percentagem máxima de solo impermeabilizado — 60%.

4 — Nos loteamentos apenas com lotes com frente para a via pública e nos lotes não decorrentes de alvará de loteamento deverão ser respeitados os seguintes condicionamentos:

- a) Índice de utilização máximo — 0,50, aplicado à área do lote;
- b) Percentagem de ocupação do solo — 45%;
- c) Na ausência de plano de pormenor aprovado, a altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar um plano a 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote com o máximo de 7 m, com excepção de instalações técnicas devidamente justificadas;
- d) As edificações não poderão ter uma frente contínua superior a 75 m ou profundidade superior a 50 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo *lay-out* assim o obrigue;
- e) Afastamento mínimo das edificações aos limites do lote — 8 m, excepto no caso de unidades com uma parede comum. Nas faixas de protecção entre os edifícios e os limites do lote apenas podem ser autorizadas edificações de pequena altura, tais como portarias e postos de transformação;
- f) Percentagem máxima do solo impermeabilizado — 70%;
- g) A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afecto à vigilância não deverá ser superior ao menor dos seguintes valores:

10% da área de construção;
140 m².

5 — Dar-se-á preferência à instalação de armazéns e estabelecimentos industriais das classes B, C ou D, constantes da tabela anexa ao Regulamento do Exercício da Actividade Industrial (Decreto Regulamentar n.º 10/91).

6 — Tratando-se de unidades industriais da classe A, o seu licenciamento será precedido de estudo de impacto ambiental, de acordo com o Decreto-Lei n.º 186/90, de 6 de Junho, e Decreto Regulamentar n.º 38/90, de 27 de Novembro.

7 — O tratamento dos efluentes deverá, quando necessário, ser realizado em estação própria, antes de lançados na rede pública ou nas linhas de drenagem natural, respeitando em qualquer dos casos as disposições dos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março, e 352/90, de 9 de Novembro.

8 — Os espaços livres não impermeabilizados, em especial a faixa de protecção entre os edifícios e os limites do lote, serão tratados como espaços verdes arborizados, sem prejuízo de se assegurar a possibilidade de acesso à circulação de veículos de emergência e implantação de ETAR quando necessário.

9 — Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes por forma a dar cumprimento, nomeadamente, aos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de Março (Lei da Qualidade da Água), 72/90, de 2 de Março, 352/90, de 9 de Novembro (Lei do Ar), e legislação complementar, 251/87, de 24 de Junho (Lei Geral sobre o Ruído), 292/89, de 2 de Setembro, e 488/85, de 25 de Novembro, às Portarias n.ºs 374/87, de 4 de Maio, e 768/88, de 30 de Novembro (resíduos), e aos Decretos-Leis n.ºs 224/87, de 3 de Junho, e 280-A/87, de 17 de Julho (riscos de acidentes graves).

10 — Não deverá ser permitida a instalação de indústrias sem que sejam executadas as infra-estruturas de apoio.

11 — Será obrigatório o licenciamento industrial, nos termos da legislação aplicável, previamente à instalação ou ampliação de qualquer actividade industrial.

12 — Nas zonas industriais respeitar-se-á ainda o estipulado no n.º 5 do artigo 26.º

Artigo 42.º

Estacionamento

O número de lugares de estacionamento a prever nas zonas industriais não deverá ser, em princípio, inferior a um lugar com 20 m² de superfície por cada 50 m² de área bruta de construção. Deverão ser ainda assegurados os espaços necessários à circulação e manobras dos veículos ligeiros e pesados, bem como para o aparcamento de motociclos.

SECÇÃO VI

Espaços para indústrias extractivas

Artigo 43.º

Identificação e caracterização

1 — O concelho de Penela dispõe de formações geológicas que, pela sua natureza, têm interesse como matéria-prima para a indústria da construção civil e cerâmica, como sejam as massas minerais de xisto e calcário, calcários dolomíticos e margas do Jurássico (Jm, Ji e Tj) e uma pequena área de granitos.

2 — Os espaços para a indústria extractiva — identificados no cartograma n.º 3 — planta de ordenamento — caracterizam-se pela ocupação exclusiva de exploração de inertes, incluindo as necessárias instalações e equipamentos.

São licenciados pela Câmara Municipal e identificados do seguinte modo:

- a) Pedreira de calcário — localizada na freguesia da Cumieira;
- b) Pedreira de calcário — localizada na freguesia de São Miguel.

3 — No espaço de indústria extractiva consolidada manter-se-á a actividade de extracção, de acordo com as condições impostas pela legislação aplicável.

SECÇÃO VII

Espaço cultural — Centro histórico de Penela

(espaço de estudo de preservação e recuperação da vila de Penela)

Artigo 44.º

Disposições gerais

1 — O centro histórico de Penela, cuja área é delimitada nos cartogramas n.ºs 3 — planta de ordenamento, à escala de 1:25 000, e 10, à escala de 1:10 000, corresponde a uma área de valor histórico e ambiental que deverá ser conservada, recuperada e valorizada.

2 — Os planos de pormenor, as urbanizações e as edificações, remodelações, ampliações, reparações, restauros e demolições a realizar nesta área deverão obedecer às seguintes orientações:

- a) Deverá manter-se, tanto quanto possível, a topografia natural do terreno;
- b) As construções existentes devem, em princípio, ser conservadas, restauradas ou remodeladas;
- c) Apenas serão permitidas demolições totais de edifícios que, reconhecidamente, não apresentem valor histórico ou arquitectónico ou quando a sua conservação, sob o ponto de vista de segurança e salubridade, não seja tecnicamente recomendável, confirmada por vistoria da Câmara Municipal com o apoio do Instituto Português do Património Cultural. Outrossim, é obrigatório conservar e recuperar os edifícios antigos (perante notificação da Câmara Municipal não acatada poderá o município realizar as obras de reabilitação ou escomentos de emergência por conta do proprietário);
- d) Nenhuma demolição, ainda que parcial, será licenciada pelo município sem prévia aprovação de um projecto de substituição elaborado no respeito pelas regras de rigorosa integração arquitectónica e paisagística;
- e) Não é permitida a demolição ou alteração de qualquer elemento ou pormenor notável;
- f) Nos restauros, deverão ser recuperados escrupulosamente os pormenores notáveis deteriorados.

Constituem elementos obrigatórios dos projectos de remodelação, ampliação, reparação e restauro:

- 1) Levantamento desenhado rigoroso do existente nas escalas 1:50 ou 1:100;
- 2) Documentação fotográfica pormenorizada de exteriores e interiores;
- g) Nos planos de pormenor serão mantidos os alinhamentos, as volumetrias e a forma que definem a silhueta dos edifícios (em particular as águas de cobertura), a menos que obras de reconstrução/reposição, bem como as densidades de ocupação do solo já existentes;
- h) As reparações ou adaptações de edifícios deverão manter a tipologia geral, os materiais e os elementos arquitectónicos que os caracterizam;
- i) Não é permitida a colocação de portas metálicas ou de tipo industrial;
- j) A caixilharia será em madeira envernizada ou pintada. Admite-se a utilização de caixilharia de alumínio termolacado, desde que salvaguardada a sua identificação com a estética do edifício e procurando a harmonia e a autenticidade/identidade própria da zona;
- l) As portas e janelas deverão respeitar as características das existentes na zona, no que se refere ao pormenor, incluindo puxadores e ferragens;
- m) As coberturas deverão ser em telha do tipo Romana, podendo, em casos pontuais, e desde que os edifícios não sejam classificados, aceitar-se a telha cerâmica vermelha do tipo Lusa;
- n) É proibida a redução das superfícies dos pátios, jardins e outros espaços livres ao nível térreo de que resulte aumento da densidade de ocupação do solo;
- o) As garagens particulares serão autorizadas desde que a sua implantação seja esteticamente admissível e o acesso automóvel não interfira de forma sensível com arruamentos de pedões existentes ou a criar.

3 — A área do centro histórico deverá ser objecto de plano de salvaguarda e protecção e regulamento municipal, elaborado com o apoio do Instituto Português do Património Cultural, que poderá dividir toda a área em zonas mais pequenas segundo os graus de protecção derivados do seu diferente valor histórico-arquitectónico e arqueológico.

SECÇÃO VIII

Espaço natural — Louçainha — Espaço cultural — Ruínas do Rabaçal

Artigo 45.º

Identificação e caracterização

1 — Os espaços natural e cultural — identificados nos cartogramas n.ºs 3 — planta de ordenamento, 11 e 12, respectivamente — englobam áreas compostas por paisagens naturais — piscina fluvial (no espaço natural) — e ocupações humanas de características cénicas, históricas e culturais — ruínas romanas (no espaço cultural) — em que se pretende a conservação da natureza e protecção da paisagem de forma a permitir a salvaguarda da estrutura biofísica necessária para que se possa realizar a utilização dos recursos naturais do território, sem que sejam degradados determinados ecossistemas de que dependem a estabilidade e fertilidade das regiões e a permanência de muitos dos seus valores económicos, sociais e culturais.

Estas áreas, que têm um sentido lúdico e cultural, respectivamente, poderão sofrer intervenções de aproveitamento turístico, de recreio e lazer, a estabelecer através de planos de pormenor (que terão em conta as condicionantes existentes) e estudos de impacte ambiental, visando a valorização do actual património edificado.

TÍTULO IV

Autorização para construir e compensações ao município

SECÇÃO I

Autorização para construir

Artigo 46.º

Princípios

1 — Dentro dos limites fixados para a vila de Penela, outros aglomerados, nos espaços industriais e nos espaços naturais, a edifica-

ção em qualquer terreno não definido como lote urbano deverá em princípio ser precedida de operação de loteamento urbano, de acordo com solução urbanística adequada ao local.

Será ainda permitida a edificação em lote urbano e em terrenos confinantes com a via pública onde não exista ainda edificação, devendo a solução urbanística adequar-se ao local.

2 — Nas restantes áreas do concelho, nomeadamente nos espaços agrícolas e florestais, não são permitidas operações de loteamento urbano. A edificação apenas será permitida de acordo com o determinado no presente Regulamento, de acordo com os usos pretendidos e quando não conduza a perturbação das estradas nacionais ou municipais colectoras e de maior significado de ligação, nomeadamente quando se estiver em presença de potencial alongamento dos aglomerados ao longo dessas vias ou pressões nesse sentido.

Artigo 47.º

Cálculo da área bruta de construção pela aplicação do índice de utilização

A área bruta de construção resultante da aplicação do índice de utilização calcula-se nos termos prescritos nas alíneas seguintes:

- Considera-se a área total do terreno deduzida da área que se mantiver na posse do proprietário com estatuto de prédio rústico, se tal se verificar;
- A área determinada no número anterior aplica-se o índice de utilização referente à zona da planta de ordenamento que o abrange, à parte do terreno destinada a fins residenciais, industriais ou de equipamento;
- Se parte do terreno se localizar em zona verde, aplica-se a esta parte um índice de utilização correspondente a dois terços da zona com possibilidades de edificação contígua (em princípio, será em relação ao índice aplicável ao terreno onde é possível edificar);
- A área bruta de construção correspondente ao índice de utilização será, para o terreno em causa, o somatório das áreas determinadas nas alíneas b) e c), mas não poderá ultrapassar em mais de 50% a possibilidade construtiva inerente à parte urbana do terreno.

Artigo 48.º

Tolerâncias em relação à área bruta de construção autorizada

1 — Nas zonas residenciais e de equipamentos da vila de Penela e dos outros aglomerados poderá admitir-se uma tolerância em relação ao valor da área bruta de construção que para cada terreno é obtida através da aplicação do índice de utilização, de acordo com as alíneas seguintes:

- Em loteamentos apenas com lotes confrontando com a via pública e em lotes não constituídos através de loteamentos titulados por alvará, a área bruta de construção não deverá ser superior à menor das duas seguintes:

A decorrente das características urbanísticas da ocupação existente;

A resultante da aplicação de uma majoração de 10% do respectivo índice de utilização à faixa de terreno inserida em zona residencial;

- Não se permitem tolerâncias em operações de loteamento do tipo geral (que incluam obras de urbanização).

2 — Nos espaços e nas zonas industriais, a área bruta de construção a autorizar só poderá ser ultrapassada:

- Quando tal se mostre necessário para dotar a edificação existente com o mínimo de condições de habitabilidade;
- Em loteamentos apenas com lotes confrontando com a via pública e em lotes urbanos já constituídos, em valor percentual nunca superior a 10% do valor obtido através da aplicação do índice de utilização;
- Não se permitem tolerâncias em operações de loteamento do tipo geral.

3 — Não se permitem tolerâncias em operações de loteamento prevendo uma área de construção superior a 5000 m².

SECÇÃO II

Compensações ao município

Artigo 49.º

Princípios

1 — A gestão urbanística municipal deverá respeitar e fazer cumprir o zonamento e os índices do presente Regulamento e ainda prosseguir os princípios:

- Da equidade de tratamento das diversas iniciativas;
- De que compete aos promotores de loteamentos e edificações suportar os custos das correspondentes infra-estruturas. Caso

estas não existam deverão, por eles, ser construídas ou pagas; caso já existam, haverá lugar ao pagamento da(s) taxa(s) decorrente(s) do aproveitamento de bens de utilização pública;

- De que eventuais excepções ao princípio definido na alínea b) devem ser consideradas como subsídio, apoio ou promoção municipal e visar fins sociais ou de desenvolvimento do concelho, constando de forma geral e abstracta do regulamento municipal.

2 — As prescrições incluídas neste capítulo visam, fundamentalmente, a defesa destes princípios e compensam o diferencial sobre o valor do terreno que, inevitavelmente, decorre do zonamento.

Artigo 50.º

Compensações ao município pelas licenças de loteamento

1 — Quando da emissão de alvará de loteamento, para além da taxa pelo processo técnico-administrativo, são devidas ao município, separada ou cumulativamente:

- Cedências de terreno destinadas a equipamentos e zonas verdes de uso público, previstos para o local;
- Taxas pelas infra-estruturas locais não executadas (para além das previstas no projecto de loteamento) ou pelas infra-estruturas gerais tornadas necessárias pelo empreendimento.

2 — Com as cedências de terreno pretende-se conseguir que, de forma tanto quanto possível equitativa, cada loteamento contribua com uma certa percentagem da sua área para o património fundiário municipal destinado a equipamento e zonas verdes (ou mesmo destinado à gestão urbanística), sem prejuízo das possibilidades construtivas dimanadas das normas regulamentares.

3 — Para além das infra-estruturas próprias do loteamento, orçamentadas (e pagas) directamente pelo promotor, deverá ainda participar na execução das infra-estruturas gerais tornadas necessárias pelo empreendimento entre os limiares de 100\$ por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada (mínimo) e 200\$ por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada (máximo). Estes valores são duplicados no caso de se tratar de pretensões localizadas fora dos espaços urbano e industrial que venham a ser ligadas a rede pública.

Artigo 51.º

Cedências de terreno

1 — Quando da emissão do alvará de loteamento deverão ser cedidas ao município:

- As áreas definidas em plano destinadas a equipamentos, zonas verdes de uso público e vias principais ainda não construídas ou ainda para alargamento de vias principais existentes, sem prejuízo de, por contrato de urbanização, a gestão e conservação das referidas zonas verdes e equipamentos poder ser atribuída a pessoas ou entidades particulares ou de solidariedade social;
- As áreas públicas destinadas a arruamentos, estacionamento e espaços livres que servem directamente o conjunto a edificar e decorram da solução urbanística adoptada.

2 — No caso de o plano não estabelecer para a área onde se localiza o loteamento quaisquer espaços destinados a equipamentos, zonas verdes de uso público e vias principais ainda não construídas ou ainda para alargamento de vias existentes, o promotor poderá substituir a cedência de áreas ao município por lote ou lotes de terreno equivalente, ou pelo menor valor equivalente monetário, de entre as seguintes alternativas:

- 400\$ por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada;
- 1200\$ por cada metro quadrado de área de cedência não concretizada.

3 — Compete à Assembleia Municipal, por proposta da Câmara Municipal, proceder à actualização anual dos valores fixados no n.º 3 deste artigo.

4 — Com a cedência integral das áreas previstas no n.º 2 do artigo 50.º, ou o pagamento daquele valor equivalente monetário previsto no n.º 3 do mesmo artigo, e o pagamento da participação nas infra-estruturas gerais, consideram-se cumpridas pelo promotor as compensações devidas ao município pelas licenças de loteamento.

Artigo 52.º

Taxas pela passagem das licenças de construção

1 — Pela passagem da licença de construção, para terrenos existentes não constituídos através de alvará de loteamento, são devidos ao município, para além da taxa pelo processamento técnico-administrativo, taxas pelo aproveitamento de bens de utilização pública, que serão anualmente actualizadas pela Assembleia Municipal.

2 — O valor destas taxas não deverá ser superior a 600\$ por cada metro quadrado de área bruta de construção autorizada, ou o dobro, no caso de a pretensão se localizar fora dos espaços urbano ou industrial e as suas infra-estruturas venham a ser ligadas a rede pública.

Artigo 53.º

Determinação do valor das taxas e demais compensações através de regulamento municipal a estabelecer

O valor das taxas e demais compensações ao município poderão ser definidas em regulamento municipal, caso se pretenda alterar o estabelecido no presente título. Nessa situação, deverão observar-se as seguintes regras:

- As taxas e cedências de terreno referidas nos artigos 48.º, 49.º e 50.º serão sempre estabelecidas em função da área bruta de construção que o promotor for autorizado a edificar, diminuída da que, legalmente constituída, exista no local;
- Os valores a praticar não poderão sofrer uma variação, para mais ou para menos, superior a 50% em relação aos constantes no presente título.

Artigo 54.º

Reduções e isenções

Poderão beneficiar da redução ou isenção do pagamento das taxas devidas nos termos do presente título as obras relativas à construção de empreendimentos a que seja reconhecido especial interesse público, mediante deliberação expressa da Câmara Municipal.

TÍTULO V**Incentivos ao investimento**

Artigo 55.º

Natureza do investimento a incentivar

Os incentivos previstos neste título destinam-se a apoiar o investimento dos sectores privado e cooperativo, contemplando as actividades de natureza industrial, agro-pecuária, artesanal e turística. A sua concretização dependerá da natureza do empreendimento, da dimensão do investimento e do número de postos de trabalho a criar.

Artigo 56.º

Determinação do valor dos incentivos

Os incentivos ao investimento serão definidos em cada caso pelo executivo, de acordo com as seguintes regras gerais e valores máximos:

- Cedência de terrenos destinados à instalação dos investimentos a concretizar, no todo ou em parte, ficando o investidor obrigado a edificar as instalações previstas no prazo máximo de um ano a contar da data da assinatura da escritura pública de cedência do terreno;
- Em alternativa à cedência de terreno, atribuição de um subsídio no valor de 50% do custo do terreno adquirido pelo investidor, com o máximo de 350\$ por metro quadrado;
- Atribuição de um subsídio consoante o número de postos de trabalho a criar, de acordo com a seguinte tabela:

- Até 10 postos de trabalho — 50 000\$ por cada um;
- Por cada posto de trabalho a mais — 60 000\$;

- O valor máximo calculado para o conjunto dos incentivos não poderá ultrapassar 8 000 000\$;
- Para jovens investidores será atribuída uma bonificação de 15% em relação aos valores atrás mencionados;
- A empresa terá a sua sede social no concelho de Penela.

Artigo 57.º

Obrigações do investidor

1 — A data de início de laboração do empreendimento não poderá ultrapassar o prazo de 18 meses a contar da celebração do contrato de apoio por parte da Câmara Municipal.

2 — O investidor obriga-se a manter a empresa em actividade, com os postos de trabalho previstos no acordo, pelo prazo mínimo de cinco anos contados a partir da data de início de laboração da mesma.

3 — Não poderão ser transmitidas para outrem as responsabilidades contraídas para com a Câmara Municipal sem que esta dê a sua prévia autorização.

Artigo 58.º

Penalidades

1 — A falta de cumprimento dos termos do contrato de apoio obriga o investidor à imediata restituição do subsídio atribuído de acordo com o n.º 3 do artigo 56.º, acrescido dos encargos bancários máximos previstos na lei para operações activas.

2 — No caso dos terrenos cedidos, a falta de cumprimento dos termos do contrato de apoio implica a imediata reversão dos mesmos para a posse da Câmara Municipal.

TÍTULO VI**Disposições transitórias e finais**

Artigo 59.º

Apreciação de iniciativas urbanísticas em curso

1 — As iniciativas em curso, na data de entrada em vigor do presente Regulamento, serão apreciadas em conformidade com as suas disposições, excepto se tiver havido deliberação definitiva, em vigor, da Câmara Municipal ou se forem mera execução de pedidos de viabilidade ou informação prévia temporalmente válida.

2 — O plano deve ser seguido para as deliberações camarárias tomadas após a sua entrada em vigor.

Artigo 60.º

Condicionantes

Em todos os actos abrangidos por este Regulamento serão respeitados, cumulativamente com as suas disposições, todos os diplomas legais e regulamentos de carácter geral em vigor, aplicáveis em função da sua natureza e localização, nomeadamente os respeitantes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, mesmo que não estejam aqui expressamente mencionados.

Artigo 61.º

Preexistências

1 — Para efeitos das presentes disposições consideram-se preexistências, como tal constitutivas de direitos adquiridos, as actividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos e demais actos que a lei reconheça como tal e as que, à data da entrada em vigor deste Regulamento, cumpram qualquer das seguintes condições:

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

2 — Os actos ou actividades licenciadas, aprovadas ou autorizadas a título precário não são considerados preexistências, nomeadamente para efeitos de renovação do respectivo título ou da sua transformação em licença, aprovação ou autorização definitiva.

Artigo 62.º

Perímetros urbanos

A planta de ordenamento do PDM define os perímetros urbanos dos diversos aglomerados, que correspondem às suas máximas extensões para o período de validade do PDM, na estrita observância dos objectivos expressos para cada aglomerado.

Artigo 63.º

Unidades operativas urbanas e industriais

Sem prejuízo da existência de outras áreas a submeter à disciplina de planos urbanísticos, constituem unidades operativas as áreas delimitadas na planta de ordenamento e incluídas em perímetros urbanos e industriais que deverão ser objecto de plano de urbanização ou plano de pormenor, com carácter prioritário, em cumprimento da estratégia de ocupação territorial adoptada no PDM.

Artigo 64.º

Salvaguarda do património

A Câmara Municipal de Penela procederá, sob a forma de plano de pormenor ou regulamento municipal, à delimitação de áreas ou zonas que ficarão sujeitas a medidas de salvaguarda do património, edificado ou não, incluindo as respectivas zonas de protecção e eventuais condicionamentos à demolição e ou alteração das edificações existentes e à construção de novas.

Artigo 65.º

Pretensão de construção em classes de uso dominante

1 — A instalação de qualquer pretensão de construção nas classes de espaços delimitadas através de planos de urbanização ou de pormenor ficará contida nos respectivos regulamentos dos planos.

2 — Não estando prevista em plano municipal aprovado, não poderá ser autorizada a instalação de uma pretensão de construção em qualquer classe de uso dominante, desde que apresente formas de incompatibilidade com aquele uso.

3 — São razões suficientes de incompatibilidade todas as seguintes circunstâncias que resultem da utilização, ocupação ou actividade a instalar:

- a) Produção de fumos, ruídos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem o seu melhoramento;
- b) Perturbação das condições de trânsito e estacionamento, incluindo movimentos de carga e descarga em regime permanente, com prejuízo para o escoamento viário ou pedonal da via pública;
- c) Agravamento de riscos de incêndio ou de explosão;
- d) Características tipológicas ou dimensionais não conformes com a escala urbana;
- e) A não observância de disposições que vierem a ser estabelecidas em regulamentos municipais, planos de urbanização ou planos de pormenor a aprovar pelo município, nos termos do presente Regulamento.

Artigo 66.º

Modificação da estrutura espacial de ordenamento

1 — A transposição de qualquer parcela do território para uma classe distinta daquela que lhe está consignada na planta de ordenamento só poderá observar-se por meio de um dos seguintes instrumentos:

- a) Revisão do PDM, nos termos da legislação;
- b) Plano municipal não conforme com o PDM, mas ratificado;
- c) Planos de urbanização ou planos de pormenor, depois de aprovados e ratificados;
- d) Ajustamento de pormenor nos limites entre espaços pertencentes a classes distintas, tornados necessários pela aplicação do presente Regulamento à gestão concreta do território, desde que realizado de acordo com as regras do número seguinte.

2 — As regras a adoptar nos ajustamentos de pormenor dos limites entre espaços pertencentes a classes distintas da estrutura espacial, a ter lugar apenas com o objectivo de definir exactamente a respectiva localização no terreno, são as seguintes:

- a) Prevalerão os limites entre os espaços, subespaços e zonas constantes de planos de urbanização e de pormenor plenamente eficazes;
- b) Procurar-se-á, sempre que possível, fazer coincidir os limites permanentes dos espaços urbanos com elementos físicos ou naturais de fácil identificação no terreno (vias públicas, cursos e linhas de água, espaços públicos, muros, acidentes topográficos);
- c) Qualquer ajustamento só terá eficácia depois de aprovado pela Assembleia Municipal, registado e publicado.

3 — O ajustamento dos limites do espaço urbano ou do espaço industrial não poderá traduzir-se num aumento das respectivas áreas globais superior a 5%, para o período de vigência do PDM.

Artigo 67.º

Obrigatoriedade de construção

A Câmara Municipal poderá estabelecer em qualquer parcela do território localizada no interior dos perímetros urbanos as regras e disposições sobre obrigatoriedade de construção, nos termos do capítulo XII do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro (Lei dos Solos).

Artigo 68.º

Classificação dos prédios segundo o Código da Contribuição Autárquica

1 — Para efeitos do previsto no Código da Contribuição Autárquica, a publicação no *Diário da República* do PDM, tornando este instrumento plenamente eficaz, constitui circunstância que determina alterações na classificação de prédios.

2 — Nos termos do artigo 14.º do referido Código, é obrigatória a actualização das matrizes, passando a urbanos os prédios ou a parte deles que se encontram inscritos na matriz rústica, desde que incluídos na área definida pelo limite urbano e estejam localizados no interior de uma linha limite que se dispõe paralelamente à via pública, até à profundidade de 50 m em relação ao seu eixo.

Artigo 69.º

Área de desenvolvimento urbanístico prioritária e área de construção prioritária

Decorrido o prazo de dois anos a contar da data de aprovação do PDM, poderá a Câmara Municipal definir e estabelecer em qualquer parcela do território incluído nos limites urbanos as disposições sobre área de desenvolvimento urbanístico prioritário e área de construção prioritária, constantes dos Decretos-Leis n.ºs 152/82, de 3 de Maio, e 210/83, de 23 de Maio.

Artigo 70.º

Espaço canal

A Câmara Municipal poderá, após a aprovação do PDM, delimitar parcelas de território a incluir na classe de espaço canal de protecção, a partir do momento em que estejam definidos e aprovados pelas entidades competentes os corredores ou áreas de serviço de novas instalações ou actividades ou de ampliação das existentes, caso em que qualquer alteração ao PDM terá de seguir os trâmites legais.

Artigo 71.º

Regulamentação subsidiária

1 — A Câmara Municipal de Penela poderá estabelecer regulamentação subsidiária do PDM, destinada a regular especificamente o exercício ou a execução de determinados tipos de actividades ou actos no todo ou em parte do território, desde que sejam cumpridas as disposições do presente Regulamento, bem como todas as disposições e regulamentos gerais em vigor.

2 — A referida regulamentação poderá revestir a forma de regulamento municipal, postura, plano de urbanização, plano de pormenor, e ainda outros instrumentos de regulação do valor, da ocupação e da transformação do solo, que possuam validade jurídica reconhecida na lei geral.

3 — Decorrido o prazo máximo de dois anos a contar da data de aprovação do PDM, deverá a Câmara Municipal elaborar, regulamentar e ou actualizar, no estrito respeito dos limites das suas competências, um regulamento municipal de edificações urbanas e um código de posturas municipais que incluam as regras processuais e as exigências técnicas respeitantes aos actos que ficam sujeitos a licenciamento, aprovação ou autorização municipal e que tenham em conta as disposições do presente Regulamento.

