PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 11/99

A Assembleia Municipal de Penafiel aprovou, em 29 de Dezembro de 1997 e em 3 de Julho de 1998, o Plano de Urbanização de Urrô.

Foi verificada a conformidade formal do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 16.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

O município de Penafiel dispõe de Plano Director Municipal ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 53/94, de 28 de Abril, publicada no *Diário da República,* 1.ª série-B, n.º 160, de 13 de Julho de 1994.

Uma vez que o Plano de Urbanização introduz alterações àquele instrumento de planeamento, na medida em que altera a estrutura de zonamento, modifica o dimensionamento dos estacionamentos e introduz um mecanismo de transferência de capacidade de edificabilidade entre categorias de espaços, a sua ratificação compete ao Conselho de Ministros.

De assinalar que na aplicação do capítulo II deverá ter-se em conta que as espécies *Quercus suber* L, vulgo sobreiro, e *Quercus rotundifolla* Lam, vulgo azinheira, são espécies que se encontram protegidas, de acordo com o Decreto-Lei n.º 11/97, de 14 de Janeiro, independentemente de constituírem montados ou se encontrarem isoladas.

De salientar que as remissões constantes dos artigos 27.º, n.º 1, e 28.º, n.º 1, do Regulamento do Plano para os artigos 26.º e 27.º se devem considerar reportadas para os artigos 24.º e 25.º

De notar que a excepção prevista na parte final do n.º 2 do artigo 27.º do Regulamento só poderá operar através de um dos tipos de instrumentos de planeamento territorial constantes do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março.

De referir que o projecto específico aludido no n.º 1 do artigo 30.º do Regulamento não constitui um instrumento de planeamento territorial previsto na legislação em vigor, pelo que não poderá alterar ou contrariar disposições contidas em planos municipais de ordenamento do território.

Foi realizado o inquérito público, nos termos previstos no artigo 14.º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, e emitidos os pareceres a que se refere o artigo 13.º do mesmo diploma legal.

Considerando o disposto nos artigos 3.º, n.º 3, e 16.º, n.º 1, alínea *d*), do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro:

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

Ratificar o Plano de Urbanização de Urrô, no município de Penafiel, cujo Regulamento e planta de zonamento se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

Presidência do Conselho de Ministros, 11 de Fevereiro de 1999. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres.*

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE URRÔ

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objectivo e âmbito

1 — O presente Regulamento, juntamente com a planta de zonamento que dele faz parte integrante, estabelece as regas e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no âmbito do Plano de Urbanização de Irivo e Urrô, adiante designado por PU, elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com a nova redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 211/92, de 8 de Outubro.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território da área abrangida pelo PU, tal como esta se encontra definida na planta de zonamento.

Artigo 2.º

Regime

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

Artigo 3.º

Composição

Fazem parte integrante do PU as seguintes peças escritas e desenhadas:

a) Peças escritas:

Caracterização;
Relatório, incluindo o programa de execução e o plano de financiamento;
Condicionantes ao uso do solo;
Regulamento.

b) Peças desenhadas:

A.1 — Festos e talvegues, à escala 1:5000;
A.2 — Hipsometria, à escala 1:5000;
A.3 — Declives, à escala 1:5000;
A.4 — Orientações, à escala 1:5000;
A.5 — Aptidões, à escala 1:5000;
A.6 — Planta da situação existente, à escala de 1:5000;
A.7 — Equipamentos, à escala 1:5000;
A.8 — Infra-estruturas, à escala 1:10 000;
A.9 — Extracto do PDM/alterações, à escala de 1:10 000;
C.1 — Planta de enquadramento, à escala 1:10 000;
1 — Planta actualizada de condicionantes, à escala 1:5000;
2 — Planta de zonamento, à escala 1:5000.

Artigo 4.º

Definições

Para o correcto entendimento do presente Regulamento são adoptadas as seguintes definições:

a) Área bruta de construção (Ab) — a área de todos os pavimentos cobertos medida pelo extradorso das paredes exteriores de todos os pisos da edificação, com excepção das áreas em cave destinadas a estacionamento, arrumos afectos a habitação ou comércio dos pisos superiores ou a instalações técnicas, dos sótãos sem pé-direito regulamentar para fins habitacionais, dos terraços, das varandas e galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
b) Índice de utilização (Iu) — o quociente entre a área bruta de construção pela área de terreno a que se aplica;
c) Percentagem de impermeabilização do solo — relação entre a área de implantação do edifício e demais superfície ocupada por usos que impermeabilizem o solo e a área do terreno a que se refere ou aplica;

d) Número de pisos de um edifício — o número total de pavimentos sobrepostos, com excepção dos sótãos não habitáveis e das caves;
e) Cércea — a distância vertical, expressa em metros, medida no ponto médio da fachada compreendida entre o pavimento do espaço público confinante com o lote e a intersecção do plano inferior da cobertura com a fachada;
f) Alinhamentos — a relação entre a implantação dos edifícios, com os seus planos de fachadas e cérceas, e o desenvolvimento do traçado das vias ou das fachadas de outros edifícios já existentes ou projectados.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública ao uso dos solos

Artigo 5.º

Identificação

No território abrangido pela área do PU as disposições referentes a protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública observadas regem-se pelo disposto na legislação em vigor e no presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na planta actualizada de condicionantes.

Artigo 6.º

Reserva Ecológica Nacional (REN)

O regime de uso, ocupação e transformação dos terrenos incluídos na REN é o disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações à sua redacção introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 316/90, de 13 de Outubro, com a nova redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 213/92, de 12 de Outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 79/95, de 20 de Abril.

Artigo 7.º

Reserva Agrícola Nacional (RAN)

O regime de uso, ocupação e transformação do solo dos terrenos incluídos na RAN é o disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com a nova redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

Artigo 8.º

Leito e margens dos cursos de água

O domínio público hídrico, integrando os leitos e margens dos cursos de água, rege-se nos termos dos Decretos-Leis n.º 468/71, de 5 de Novembro, com a nova redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 53/74, de 15 de Fevereiro, e 89/87, de 26 de Fevereiro, quanto ao regime das zonas adjacentes, sem prejuízo de outra legislação igualmente aplicável.

Artigo 9.º

Sistema público de captação, distribuição e adução de água

1 — Nas captações efectuadas ou a efectuar nos leitos dos rios é considerada como zona *non aedificandi* uma faixa de 50 m ao longo das margens dos rios, numa extensão não inferior a 200 m contada ao longo do rio para montante dos locais de captação.
2 — Numa faixa de 100 m de largura à volta dos pontos de captação de água são interditos a existência de pontos de poluição bacteriana, tais como colectores e fossas sépticas, e o despejo de lixo ou entulho.
3 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada lado do eixo do traçado das condutas de adução ou adução-distribuição de água.
4 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 1 m, medida para cada lado do traçado das condutas distribuidoras de água.
5 — Nas áreas exteriores aos perímetros urbanos é interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado da conduta de água.

Artigo 10.º

Sistema de drenagem de esgotos

1 — É interdita a construção ao longo de uma faixa de 5 m, medida para cada lado do eixo dos emissários, e ao longo de uma faixa de 1 m, medida para cada lado do eixo dos colectores.
2 — Nas áreas exteriores aos perímetros urbanos é interdita a plantação de árvores ao longo de uma faixa de 10 m, medida para cada lado do traçado dos emissários e colectores.

Artigo 11.º

Lixeiras e sucatas

É interdita a instalação de lixeiras e sucatas na área de intervenção do PU.

Artigo 12.º

Sistema de distribuição de energia eléctrica

Deverá ser dado cumprimento às limitações à ocupação na vizinhança de linhas de alta tensão, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 13.º

Marco geodésico

Os marcos geodésicos de triangulação cadastral têm zona de protecção que abrange uma área em redor do sinal, com o raio mínimo de 15 m.

Artigo 14.º

Estabelecimentos de ensino

Nas áreas envolventes aos estabelecimentos de ensino e sem prejuízo da legislação vigente, consideram-se as seguintes zonas de protecção:

a) É proibida qualquer edificação cujo afastamento a um recinto escolar seja inferior a uma vez e meia a altura da construção e menor que 12 m, devendo ainda esses afastamentos ser calculados por forma que uma linha traçada a partir de qualquer ponto dos extremos sul, nascente e poente do terreno escolar e formando um ângulo de 35º com o plano horizontal que passa por esse ponto não encontre quaisquer obstáculos, admitindo-se que na estrema norte do terreno aquele ângulo seja de 45º;
b) O afastamento de qualquer posto de abastecimento de combustível em relação a um recinto escolar não será inferior a 50 m.

Artigo 15.º

Património edificado

Nas áreas de protecção ao património edificado classificado ou com processo de classificação em fase de apreciação é aplicável o disposto no artigo 12.º do Regulamento do PDM de Penafiel.

CAPÍTULO III

Uso dominante do solo e edificabilidade

SECÇÃO I

Zonamento

Artigo 16.º

Classes de espaços

O território abrangido pelo presente PU integra, para efeitos de uso, ocupação e transformação do solo, as seguintes classes de espaços:

a) Espaços urbanos;
b) Espaços urbanizáveis;
c) Espaços industriais;
d) Espaços não urbanizáveis;
e) Espaços-canais.

Artigo 17.º

Categorias de espaços

As classes de espaços definidas no artigo anterior compreendem, por sua vez, as seguintes categorias:

1) Espaços urbanos:

a) Áreas residenciais consolidadas ou de colmatação;
b) Áreas de equipamento existente;

2) Espaços urbanizáveis:

a) Áreas residenciais de expansão de baixa densidade;
b) Áreas residenciais de expansão de média densidade;
c) Áreas de equipamento proposto;

3) Espaços industriais:

a) Áreas industriais existentes;
b) Áreas industriais propostas;

4) Espaços não urbanizáveis:

a) Áreas verdes de protecção e enquadramento;
b) Áreas agrícolas;
c) Áreas florestais;

5) Espaços-canais, a que corresponde a variante proposta às EM 593 e 594.

SECÇÃO II

Disposições comuns

Artigo 18.º

Implantação

1 — A edificação só pode executar-se junto de arruamentos urbanos existentes ou propostos na planta de zonamento ou resultantes de operação de loteamento, respeitando os alinhamentos existentes ou definidos pela Câmara Municipal, os definidos em planos de pormenor e em loteamentos aprovados ou, caso não se verifiquem situações, a uma distância nunca inferior a 8 m do eixo da via pública confrontante.

2 — Só serão licenciadas construções em prédio autónomo desde que a dimensão da frente do lote confrontante com a via pública seja igual ou superior à dimensão da fachada correspondente, não sendo aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

Artigo 19.º

Anexos

1 — Os anexos em logradouros de lotes ou parcelas para habitação e ou escritórios só poderão ter um piso coberto.

2 — A área ocupada por anexos em logradouros de lotes ou parcelas para habitação e ou escritórios não poderá ser superior a 8 % da área total do lote, no máximo de 50 m^2 por lote e 25 m^2 por fogo, consoante se trate, respectivamente, de habitação unifamiliar ou multifamiliar, e 25 m^2 por unidade de escritório.

Artigo 20.º

Estacionamento

1 — Nas novas construções, incluindo as não decorrentes de operação de loteamento, bem como naquelas que tenham sido objecto de ampliação ou reconstrução, deverá ser assegurado no interior do lote ou parcela o estacionamento próprio privado para responder às próprias necessidades, nas seguintes condições:

a) Um lugar de estacionamento por fogo, para fogos com área inferior a 140 m^2;
b) Dois lugares de estacionamento por fogo, para fogos com área igual ou superior a 140 m^2;
c) Um lugar de estacionamento por cada 50 m^2 de área comercial ou de serviços e nunca menos de um lugar por unidade;
d) Um lugar de estacionamento por cada 200 m^2 de pavimentos industriais cobertos;
e) Um lugar de estacionamento por cada dois quartos em estabelecimentos hoteleiros;
f) Um lugar de estacionamento por cada 25 m^2 de área destinada a estabelecimentos similares de hotelaria;
g) Um lugar de estacionamento por cada 20 lugares de salas de espectáculos ou outros locais de reunião.

2 — Nas operações de loteamento será sempre criado estacionamento público no mínimo de 50 % do número de lugares definido no número anterior.

3 — Exceptuam-se do n.º 1 deste artigo os casos em que seja devidamente justificada a impossibilidade total de criação de estacionamento próprio no interior do lote ou parcela de novas construções não decorrentes de operação de loteamento e naquelas que tenham sido objecto de ampliação ou reconstrução, quando por razões de dimensões insuficientes do lote ou parcela, por incapacidade dos acessos na execução das manobras respectivas e por alteração não desejável da composição arquitectónica das fachadas dos edifícios confrontantes com o arruamento em que a intervenção se situa.

Artigo 21.º

Infra-estruturas

1 — O licenciamento de qualquer construção ficará sempre condicionado à existência ou criação das infra-estruturas urbanísticas básicas, nomeadamente acesso viário, abastecimento de água potável, drenagem de esgotos, abastecimento de energia eléctrica e outras exigíveis por lei.

2 — Sempre que não existam, no todo ou em parte, redes públicas das infra-estruturas acima referidas, serão exigidas soluções individuais para as infra-estruturas em falta.

3 — Quando não houver possibilidade de ligação imediata às redes públicas, as soluções individuais referidas no número anterior implantar-se-ão de modo a viabilizar a sua futura ligação àquelas redes.

Artigo 22.º

Preexistências

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

a) Não carecerem de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
b) 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 — São também consideradas preexistências, nos termos e para efeitos do disposto no número anterior, aquelas que a lei reconheça como tal e ainda os espaços públicos e vias públicas existentes à data de entrada em vigor do Plano, independentemente da sua localização.

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

4 — As preexistências definidas nos termos dos números anteriores que, pela sua natureza, não se incluam no âmbito do estatuto de utilização e ocupação das categorias de espaços onde se localizam não poderão ser objecto de acções ou intervenções que tenham como efeito ampliar ou agravar as condições de incompatibilidade de usos verificadas, em especial no que respeita a ampliações significativas das áreas edificadas e ainda ao aumento do número de fogos, quando se tratar de habitações.

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

Artigo 23.º

Condicionamentos estéticos

Em áreas não disciplinadas por planos de pormenor, o município poderá impor condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspecto exterior, desde que tal se destine a garantir uma correcta integração na envolvência através da manutenção das suas características dominantes.

Artigo 24.º

Indústria e armazéns em lotes de habitação

Admite-se a coexistência de unidades industriais e de armazéns com habitação no mesmo lote, desde que:

a) Sejam compatíveis com o uso residencial, de acordo com o disposto no artigo seguinte deste Regulamento;
b) Quando instalados ao nível do piso térreo, não podendo a sua profundidade exceder 30 m;
c) As unidades industriais sejam das classes C ou D e cumpram o Regulamento do Exercício da Actividade Industrial em vigor.

Artigo 25.º

Condições de incompatibilidade

São razões suficientes para fundamentação da recusa de licenciamento, aprovação ou autorização as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que apresentem ou resultem em situações de incom-

patibilidade com os usos estabelecidos para os espaços urbanos e urbanizáveis, nomeadamente quando:

a) Dêem lugar a cheiros, fumos, resíduos incómodos e ruídos que afectem as condições de salubridade;
b) Acarretem perigo de incêndio e explosão;
c) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento, nomeadamente as operações de carga e descarga;
d) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, como, por exemplo, as constantes no Regulamento do Exercício da Actividade Industrial.

Artigo 26.º

Cálculo da capacidade de edificabilidade

1 — A edificabilidade máxima de um determinado terreno, a sujeitar ou não a operação de loteamento, é a correspondente à área bruta de construção resultante da multiplicação do índice de utilização estabelecido pelo presente Regulamento para a categoria de espaço em que se insere esse terreno pela área deste afecta a essa categoria de espaço.

2 — Se o terreno, a sujeitar ou não a operação de loteamento, estiver incluído em mais de uma categoria de espaços, a sua edificabilidade máxima é a de cada uma das partes correspondentes às diferentes categorias de espaços, conforme o cálculo definido no número anterior, não sendo permitida a transferência de edificabilidade de urna categoria para outra, excepto nos casos seguintes:

a) Quando uma das categorias de espaços abrangida pelo terreno corresponder a área de equipamento proposto, sendo às partes de terreno correspondentes a esta categoria aplicável o índice de utilização da categoria da área de expansão predominantemente habitacional ou área industrial proposta, quando estas estiverem incluídas no terreno objecto de intervenção, sendo automaticamente a área de equipamento proposto cedida ao domínio público municipal;
b) Quando uma das categorias de espaços abrangida pelo terreno corresponder a área verde de protecção ou enquadramento, à parte de terreno correspondente a esta categoria, desde que não incluída na RAN ou na REN, é aplicável um índice de utilização de 0,2, sendo a capacidade de edificabilidade daí resultante transferida para a área de expansão predominantemente residencial ou área industrial proposta, quando estas estiverem incluídas no terreno.

3 — Em qualquer das operações de transferência de edificabilidade admitidas pelo número anterior não poderá a edificabilidade resultante ser superior a 1,5 vezes da edificabilidade permitida para essas categorias de espaços caso não houvesse lugar a transferência, nem tão-pouco daí resultar aumento das cérceas máximas admitidas para essas categorias.

SECÇÃO II

Disposições específicas das categorias de espaços

Artigo 27.º

Áreas residenciais consolidadas ou de colmatação

1 — Estas áreas destinam-se predominantemente à função residencial onde são admitidas as actividades complementares e ainda os usos comerciais, serviços, equipamentos, industriais e de armazenagem, desde que estes não sejam incompatíveis com a função residencial, nos termos dos artigos 26.º e 27.º, e estejam integradas nas condições de edificabilidade exigidas para o local.

2 — As novas construções ou reconstruções, bem como obras de ampliação de edifícios, na ausência de plano de pormenor, deverão respeitar os alinhamentos, cérceas e tipologias dominantes do conjunto onde se inserem, não sendo invocável a existência de edifícios que excedam o alinhamento, a cércea e a tipologia dominante do conjunto, excepto quando a Câmara Municipal tenha estabelecido novos alinhamentos, cérceas e tipologias, numa óptica de renovação urbana.

3 — A distância entre fachadas não contíguas de habitação nas quais existam vãos de janelas não poderá ser inferior a 10 m, sem prejuízo de maior distância obrigatória por aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

Artigo 28.º

Áreas residenciais de expansão

1 — Estas áreas estão localizadas na continuidade dos espaços urbanos e destinam-se predominantemente ao uso residencial e funções complementares desse uso, nomeadamente comerciais, de serviços, de equipamentos, industriais e de armazenagem, desde que estes não sejam incompatíveis com a função residencial, nos termos dos artigos 26.º e 27.º, e estejam integrados nas condições de edificabilidade exigidas para o local.

2 — Estas áreas comportam dois níveis diferenciados:

a) Média densidade, em que o índice de utilização máximo é de 0,9 aplicado a uma faixa de 30 m de profundidade confinante com arruamentos públicos existentes ou a criar e a cércea máxima é de dois pisos, admitindo-se tipologias de moradias isoladas, geminadas ou em banda;
b) Baixa densidade, em que o índice de utilização máximo é de 0,6 aplicado a uma faixa de 30 m de profundidade confinante com arruamentos públicos existentes ou previstos e a cércea máxima é de dois pisos, não podendo a percentagem de impermeabilização do solo ser superior a 60 %, admitindo-se tipologias de moradias isoladas ou geminadas.

3 — A distância entre fachadas não contíguas de habitação nas quais existam vãos de janelas não poderá ser inferior a 10 m, sem prejuízo de maior distância obrigatória por aplicação do RGEU.

Artigo 29.º

Áreas de equipamento existente

1 — Estas áreas correspondem a lotes ou parcelas onde estão instalados equipamentos públicos ou de utilização colectiva e que deverão ser mantidos como tal.

2 — Admite-se a beneficiação e ampliação dos edifícios e estruturas existentes ou novas construções para fins análogos, desde que o índice de utilização não seja superior a 1 e a cércea não ultrapasse os dois pisos.

3 — Na parcela correspondente ao recinto desportivo adjacente por poente à Capela de São Simão deverá proceder-se ao tratamento paisagístico da área envolvente, nomeadamente ao arranjo e revestimento vegetal do talude criado, sem o que deverá ficar condicionada ou interdita a sua utilização.

Artigo 30.º

Áreas de equipamento previsto ou proposto

1 — Estas áreas são caracterizadas por se destinarem a englobar instalações e serviços de utilização colectiva de características estruturantes no ordenamento do território, as quais deverão ser alvo de projecto específico que garanta o enquadramento urbano e paisagístico do conjunto e as áreas de aparcamento automóvel, de acordo com as necessidades inerentes ao uso definido.

2 — Nestas áreas o índice de utilização não poderá ser superior a 1, sendo de dois pisos a cércea máxima admitida.

3 — Exceptuam-se do número anterior deste artigo as áreas com características de jardim urbano (S) e parque urbano (A1), as quais se destinam sobretudo a espaços livres de recreio e lazer, podendo comportar edifícios, desde que o índice de utilização não seja superior a 0,3 e a cércea seja de dois pisos.

Artigo 31.º

Área industrial existente

1 — A área industrial existente corresponde à unidade industrial localizada no extremo norte da área do Plano, a qual define um espaço individualizado, tal como delimitado na planta de zonamento e cuja actividade é de manter.

2 — Quaisquer novas ampliações desta unidade deverão processar-se à custa de terrenos adjacentes e exteriores à área do Plano, devendo ainda ser criado um novo acesso a partir da via proposta a poente da EM 594.

Artigo 32.º

Área industrial proposta

1 — A área industrial proposta compreende os terrenos destinados a futuros estabelecimentos industriais ou de armazenagem e de serviços ligados a essa actividade.

2 — A ocupação desta área deverá processar-se em conformidade com as seguintes regras, sem prejuízo da demais legislação aplicável:

a) No interior de cada lote existirá espaço necessário ao movimento de cargas e descargas, bem como ao estacionamento próprio, sem prejuízo da normal fluência de tráfego nas vias públicas;

b) A cércea máxima admitida será de 8,5 m, excepto no caso de instalações técnicas devidamente justificadas, a percentagem de impermeabilização do solo não poderá exceder 75 % da área do lote e o índice de utilização não poderá ser superior a 0,70;
c) Deverá ser assegurado o afastamento mínimo das construções de 10 m ao limite posterior do lote e de 5 m aos limites laterais, excepto nos casos de construção geminada ou em banda;
d) Todos os espaços que não sejam ocupados pelas instalações ou arruamentos deverão obrigatoriamente ser objecto de ajardinamento e arborização, a qual será formada por espécies de alto porte, uma vez que as instalações se situam em locais dominantes e de fácil visualização.

3 — Só será autorizada a laboração de cada unidade a instalar após a verificação de que a instalação possui todos os órgãos de depuração e tratamento de efluentes líquidos, gasosos ou sólidos necessários e de que cumpre todas as disposições legais e regulamentares em vigor.

Artigo 33.º

Áreas verdes de protecção ou enquadramento

1 — Estas áreas destinam-se ao enquadramento de usos e actividades capazes de gerarem impactes visuais significativos ou à separação física entre usos diferenciados, podendo comportar actividades de recreio e lazer complementares das funções que lhes são adjacentes.
2 — Nestas áreas não são permitidos movimentos de terra que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas superficiais do solo, devendo promover-se a sua arborização de porte, admitindo-se apenas pontualmente a instalação de equipamento de recreio e lazer, desde que tal não corresponda à abertura de clareiras no espaço florestado com impacte visual.

Artigo 34.º

Áreas agrícolas

1 — Esta categoria de espaço está compreendida, na sua totalidade, na RAN.
2 — O regime de uso, ocupação e transformação do solo rege-se pelo disposto no artigo 7.º do presente Regulamento.

Artigo 35.º

Áreas florestais

1 — Nas áreas florestais não são permitidas práticas de destruição vegetal nem movimentos de terra que não tenham fins de exploração vegetal, de fomento da silvo-pastorícia ou de exploração dos recursos cinegéticos.
2 — As acções de arborização e rearborização com recurso a espécies florestais de rápido crescimento, espécies dos géneros *Eucalyptus* sp., vulgo eucalipto, *Acacia* sp. e *Populus* sp., vulgo choupos, exploradas em revoluções curtas, cortes rasos sucessivos com intervalos inferiores a 16 anos, e que incidem sobre áreas superiores a 50 ha, ficam condicionadas a autorização prévia da Direcção-Geral de Florestas, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 175/88, de 17 de Maio.
3 — Sempre que na área territorial do município se verifique um desenvolvimento espacial de espécies de rápido crescimento exploradas em revoluções curtas que exceda 25 % da respectiva superfície, deverão todas as acções de arborização e rearborização com recurso a essas espécies ser objecto de autorização da Direcção-Geral de Florestas, independentemente da sua dimensão.
4 — Nestas áreas não são admitidas novas construções, excepto as inerentes à produção e exploração florestal, em conformidade com a alínea *a*) do n.º 3 do artigo 39.º do Regulamento do PDM.
5 — Nestas áreas não são admitidas pedreiras.

Artigo 36.º

Variante às EM 594 e 593

Nesta via, que deverá apresentar um perfil tipo de pelo menos 12 m e uma faixa de rodagem nunca inferior a 8 m em toda a sua extensão, são consideradas como zonas *non aedificandi,* sem prejuízo da restante legislação em vigor, as seguintes faixas:

a) Para edifícios de habitação, uma faixa de 10 m contados a partir do limite da plataforma da estrada;
b) Para edifícios com outros fins, uma faixa de 15 m contados a partir do limite da plataforma da estrada, excepto nas situações de postos de abastecimento de combustível.

CAPÍTULO IV

Cedências

Artigo 37.º

Regime de cedências

1 — Nos processos de loteamento serão cedidos obrigatoriamente à Câmara Municipal os espaços destinados a equipamentos de utilização colectiva, áreas verdes e de utilização colectiva, arruamentos e estacionamentos, dimensionados em acordo com os parâmetros seguintes:

a) Para equipamentos de utilização colectiva:

40 m^2/fogo;
0,2 m^2/m^2 da área bruta de comércio;

b) Para espaços verdes e de utilização colectiva:

30 m^2/fogo;
0,2 m^2/m^2 da área bruta de comércio;

c) Para arruamentos:

Os previstos na Portaria n.º 1182/92, de 22 de Dezembro;

d) Para estacionamento público:

Os estabelecidos no artigo 22.º do presente Regulamento.

2 — Num dado processo de loteamento e quando a Câmara Municipal entenda como não necessária a disponibilização de área no terreno a abranger por loteamento para os fins definidos nas alíneas *a*), *b*) e *d*) do número anterior, não haverá lugar a essa cedência, ficando o proprietário obrigado a pagar ao município uma compensação em numerário ou espécie nas condições estipuladas em regulamento municipal.
3 — Quando a compensação for paga em espécie, através da cedência de parcelas de terreno, estas integram-se no domínio privado do município.
4 — As áreas devidas nos termos da alínea *b*) do n.º 1 deste artigo serão sempre executadas pelo promotor do loteamento e decorrem da solução urbanística adoptada.
5 — Pelo menos 60 % da área cedida para espaços verdes e de utilização colectiva constituirão uma parcela única.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 38.º

Alterações à legislação e omissões

1 — Quando a legislação em vigor mencionada no presente Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ele se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.
2 — A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente.

Artigo 39.º

Alterações e acertos de categorias de espaços

A transposição de qualquer parcela do território para uma classe ou categoria distinta daquela que lhe está consignada nos termos do Regulamento só poderá realizar-se por meio de planos de pormenor, desde que ratificados superiormente nos termos da lei.

Artigo 40.º

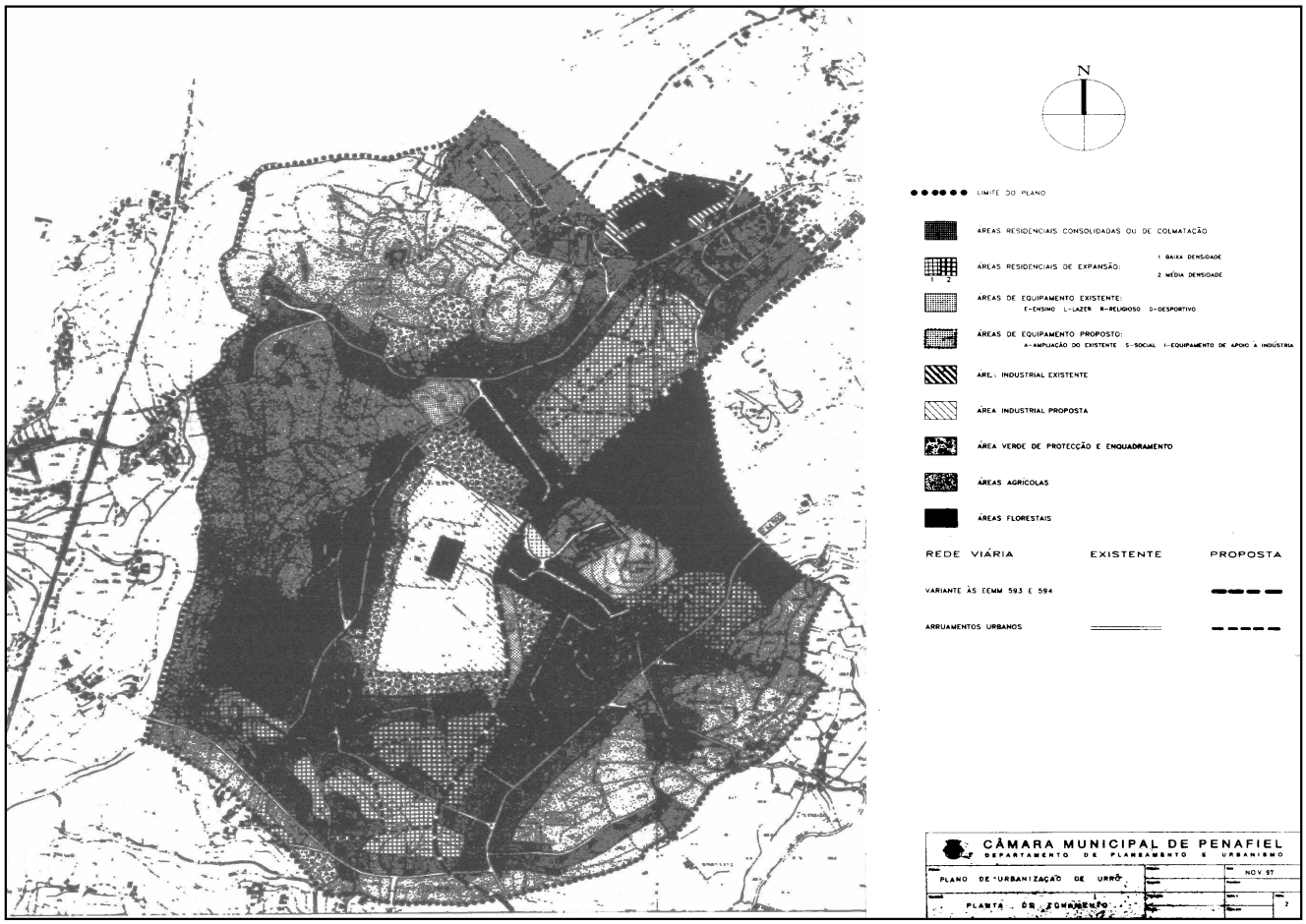
Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente, nomeadamente no PDM.

Artigo 41.º

Revisão

O PU entra em vigor a partir da sua publicação no *Diário da República* e deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos desde a data daquela publicação.


N
LIMITE DO PLANO
AREAS RESIDENCIAIS CONSOLIDADAS OU DE COLMATAÇÃO
ÁREAS RESIDENCIAIS DE EXPANSÃO:
1 BAIXA DENSIDADE
2 MÉDIA DENSIDADE
ÁREAS DE EQUIPAMENTO EXISTENTE:
E-ENSINO L-LAZER R-RELIGIOSO D-DESPORTIVO
ÁREAS DE EQUIPAMENTO PROPOSTO:
A-AMPLIAÇÃO DO EXISTENTE S-SOCIAL I-EQUIPAMENTO DE APOIO À INDÚSTRIA
ARE. INDUSTRIAL EXISTENTE
AREA INDUSTRIAL PROPOSTA
ÁREA VERDE DE PROTECÇÃO E ENQUADRAMENTO
ÁREAS AGRÍCOLAS
ÁREAS FLORESTAIS
REDE VIÁRIA EXISTENTE PROPOSTA
VARIANTE ÀS ECMM 593 E 594
ARRUAMENTOS URBANOS
CÂMARA MUNICIPAL DE PENAFIEL
DEPARTAMENTO DE PLANEAMENTO E URBANISMO
PLANO DE URBANIZAÇÃO DE URRÔ
NOV. 97
PLANTA DE ZONAMENTO