

**2.ª ALTERAÇÃO DA 1.ª REVISÃO DO
PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE
PENELA
REGULAMENTO**

Proposta de Plano para Discussão Pública

MAIO 2025



FICHA TÉCNICA

DESIGNAÇÃO

2.ª ALTERAÇÃO À 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PENELA

Município de Penela, maio de 2025

ESTRUTURA DE ACOMPANHAMENTO DO MUNICÍPIO DE PENELA:

Eduardo Nogueira dos Santos	Presidente da Câmara Municipal
Luís Balão Fernandes	Vice-Presidente da Câmara Municipal
Rui Lopes	Técnico Superior

EQUIPA TÉCNICA:

NÚCLEO DE COORDENAÇÃO*

Vilma Silva	Coordenação Geral Licenciatura em Planeamento Regional e Urbano e Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano
Vera Santos Silva	Coordenação Técnica Planeamento, Urbanismo e Ordenamento do Território Licenciatura (pré-Bolonha) em Arquitetura e Mestrado em Arquitetura
Tiago Bandeira Costa	Coordenação Técnica Planeamento Ambiental, Riscos e Recursos Naturais Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista

ESTRUTURA TÉCNICA

Salomé Gomes	Licenciatura (pré-Bolonha) em Economia e Licenciatura (pré-Bolonha) em Planeamento Regional e Urbano
Amanda Cavalcante	Licenciatura em Estudos de Arquitetura e Mestrado em Planeamento e Projeto Urbano
Carolina Santos	Licenciatura em Direito
Carolina Silva	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista
Júlia Ribes Fagundes	Licenciatura (pré-Bolonha) e Doutoramento em Geografia
Mafalda Moreira	Licenciatura em Arquitetura Paisagista e Mestrado Riscos, Cidades e Ordenamento do Território
Maria João Martins	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista
Rui Valente	Licenciatura em Arquitetura Paisagista
Sara Carvalho	Licenciatura e Mestrado em Arquitetura Paisagista
Tiago Ortega	Mestrado Integrado em Arquitetura Paisagista

*Nota: Renato Dias integrou a Equipa Técnica como Coordenador Técnico até novembro de 2024



2.ª ALTERAÇÃO À 1.ª REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE PENELA (Regulamento)

Artigo 1.º

Alteração ao Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela

Os artigos 1.º, 3.º, 4.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 9.º, 10.º, 11.º, 19.º, 21.º, 22.º, 23.º, 28.º, 29.º, 30.º, 31.º, 32.º, 33.º, 34.º, 36.º, 37.º, 38.º, 39.º, 40.º, 41.º, 42.º, 43.º, 44.º, 45.º, 47.º, 48.º, 51.º, 54.º, 56.º, 57.º, 60.º, 62.º, 63.º, 64.º, 66.º, 73.º, 75.º, 76.º, 79.º, 80.º, 81.º, 82.º, 87.º, 88.º, 94.º, 101.º, 104.º do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 1.º - Objetivos e Âmbito

O Plano Diretor Municipal de Penela, adiante designado por PDMP, de que o presente Regulamento faz parte integrante, tem por objeto estabelecer as regras de ocupação, uso transformação do solo na área do concelho.

Artigo 3.º - Composição do Plano

1. [...]

- a) [...]
- b) [...]
 - i) [...]
 - ii) [...]
 - iii) [...]
 - iv) [...]
 - v) [...]
- c) [...]
 - i) [...]
 - ii) [...]
 - iii) [...]
 - iv) (Revogado);
 - v) Planta de Condicionantes 2.4 – Gestão de Risco de Incêndio Rural

2. [...]

- a) [...]
- b) [...]
- c) Relatório e Planta com indicação das licenças ou comunicações prévias de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
- d) [...]
- e) [...]



- f) [...]
- g) [...]
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) [...]
- m) [...]
- n) Relatório de Fundamentação da 2.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela;
- o) Programa de Execução e Plano de Financiamento da 2.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela.

Artigo 4.º - Instrumentos de gestão territorial a observar

Na área abrangida pelo PDMP existem os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial eficazes:

- a) [...]
- b) Plano Nacional da Água;
- c) [Anterior alínea b)];
- d) [Anterior alínea c)];
- e) [Anterior alínea d)];
- f) [Anterior alínea e)];
- g) [Anterior alínea f)];
- h) [anterior alínea g)].

Artigo 5.º - Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento, são adotadas as seguintes definições:

- a) [...]
- b) [...]
- c) Espaços de exploração consolidada (recursos geológicos) – Área onde ocorre uma atividade produtiva significativa, e cujo desenvolvimento deverá ser objeto de uma abordagem global, tendo em vista o aproveitamento do recurso geológico numa ótica de desenvolvimento sustentável.
- d) Espaços de exploração complementar (recursos geológicos) – Área de exploração que poderá, ou não, ser adjacente à área de exploração consolidada. O ritmo e as áreas de exploração poderão ser condicionados pelo nível de esgotamento das reservas disponíveis e/ou pela evolução da recuperação paisagística da respetiva área de exploração consolidada.
- e) [...]



- f) [...]
- g) [...]
- i) [...]
 - ii) [...]
 - iii) [...]
 - iv) Cores que provoquem um impacto visual desarmonioso no conjunto.
- h) [...]
- i) [...]
- j) [...]
- k) [...]
- l) [...]
- m) [...]
- n) [...]

2. Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento, tem o significado definido na legislação aplicável, atualmente o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e, na ausência deste, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa.

Artigo 6.º - Construções existentes

Sem prejuízo das condicionantes em vigor, nas parcelas onde se localizem construções existentes submetidas a controlo prévio à data de entrada em vigor do PDM, cujo uso não seja admitido para a categoria e subcategoria de espaço do solo rústico e do solo urbano, permite-se a ampliação até 30% da área licenciada, desde que se enquadre numa das seguintes situações:

- a) [...]
- b) [...]
- c) [...]
- d) [...]

Artigo 7.º - Identificação

1. [...]

- a) [...]
- i) [...]
 - i1) Leitos e margens dos cursos de água fluviais;
 - i2) Captações de água para abastecimento público;
- b) [...]
- i) [...]
 - ii) Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação Sicó/Alvaiázere PTCON0045;



- c) [...]
 - i) Concessões, Licenças de Exploração e/ou de Pesquisa, Contratos de Prospeção e Pesquisa, Perímetros de Proteção, Concessões para Recuperação, e Áreas Cativas e de Reservas.
 - ii) Perímetros de Proteção das Captações de Água Subterrânea para Abastecimento Público;
 - iii) Zona de Proteção Alargada da captação de Alcabideque (Portaria n.º 248/2011, de 22 de junho);
- d) [...]
 - i) [...]
 - ii) [...]
 - iii) [...]
- e) [...]
 - i) [...]

ELEMENTO PATRIMONIAL	CLASSIFICAÇÃO	LUGAR / LOCAL
Castelo de Penela	MN – monumento nacional Dec. 16-06-1910, DG 136 de 23 de Junho de 1910 ZEP – DG 208 de 05 de Setembro de 1958	Penela
Pelourinho de Penela	MN – monumento nacional Dec. 16-06-1910, DG 136 de 23 de Junho de 1910 Zona de Proteção – 50m	
Igreja de Santa Eufémia	MN – monumento nacional Dec. Nº5/2202, D.R. I Série –B de 19 de Fevereiro de 2002 Zona de Proteção – 50m	
Villa Romana do Rabaçal	MN – monumento nacional Dec. n.º 12/2021, DR 1ª série, n.º 109, de 07 Junho 2021 ZEP, Portaria n.º 660/2018, DR, 2ª série, n.º236/2018 de 07 dezembro 2018	
Convento de Santo António	IIP – imóvel de interesse público Dec. Nº 2/96, DR 56 de 06 de Março de 1996 ZEP – Portaria 227/2010 de 24 de Março	
Pelourinho de Podentes	IIP – imóvel de interesse público Dec.- nº 23 122, DG 231 de 11 de Outubro de 1933 Zona de Proteção – 50m	Podentes



Castelo de Germanelo	SIP – sítio de interesse público, Portaria n.º 202/2014, DR, 2ª série, n.º 51 de 23 março 2014	Germanelo
----------------------	---	-----------

ii) [...]

ELEMENTO PATRIMONIAL	CLASSIFICAÇÃO	LUGAR / LOCAL
Sítio arqueológico de São Simão	Em vias de classificação	São Simão

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

v1) Rede Nacional Complementar - IC3/A13, via longitudinal, entre o limite do distrito de Leiria/limite de concelho de Ansião e o limite de concelho de Miranda do Corvo, incluindo acessos e ramos de ligação, integrado na Subconcessão Pinhal Interior;

vi) Estradas Regionais

vi1) Estradas regionais sob jurisdição da IP:

vi1a) ER17-1, entre o limite de concelho de Miranda do Corvo e Espinhal (entroncamento da ER347/Rotunda);

vi1b) ER347, entre Penela (entroncamento com a EN110 desclassificada/Rotunda) e Espinhal (entroncamento com a ER17-1/Rotunda) e, entre o entroncamento da ER17-1 na União das Freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal, e o limite de concelho de Figueiró dos Vinhos/limite de distrito de Leiria;

vii) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP:

vii1) EN110, entre o limite de concelho de Miranda do Corvo e o km 43,550 e, entre Penela (km 45.340) e o limite de concelho de Ansião/limite de distrito de Leiria;

vii2) EN347, entre o limite de concelho de Condeixa-a-Nova (km 36,650) e o entroncamento com a EN110 (Penela) (km 45,000).

viii) [...]

ix) [...]

x) [...]

f) (Revogado);

g) Sistema de Gestão Integrado de Fogos Rurais.

i) Classes de perigosidade de incêndio;

ii) Faixas de gestão de combustível;



- iii) Rede de pontos de água
- iv) Rede de postos de vigia.

Artigo 8.º - Regime

1. (Revogado)
2. [...]
 - a) [...]
 - b) A Rede Natura 2000, identificada na Planta de Condicionantes, no concelho de Penela é constituída pela Zona Especial de Conservação Sicó/Alvaiázere – PTCON0045 (Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março). De modo a manter e ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, são aplicadas as seguintes orientações de gestão, preconizadas pelo PSRN2000 para cada *habitat* identificado no concelho de Penela:

HABITAT	ORIENTAÇÕES DE GESTÃO
6110*	<ul style="list-style-type: none"> • Condicionar a exploração de pedreiras na área de ocupação do habitat; • Condicionar obras que impliquem a destruição direta do habitat; • Condicionar a pastorícia com bovinos na área de ocupação do habitat;
6210	<ul style="list-style-type: none"> • Travar a sucessão ecológica; • Utilização de fogo controlado com periodicidade de 15 anos em até 50% da área de distribuição atual; • Manutenção do pastoreio extensivo por gado ovino; • Condicionar o pastoreio por bovinos e a localização dos currais.
6220*	<ul style="list-style-type: none"> • Gestão ativa para a manutenção do habitat: <ul style="list-style-type: none"> - do uso do fogo controlado; - manutenção da pastorícia extensiva de percurso. • Definição de áreas de exclusão à implementação de infraestruturas; • Condicionamento à mobilização dos solos, eventualmente através da contratualização com os proprietários; • Promoção da atividade pastoril, e.g.: <ul style="list-style-type: none"> - limpeza de caminhos tradicionais; - valorização dos produtos animais associados à pastorícia; - políticas de apoio direto ao pastoreio, etc. • Controlo de invasoras e gestão de matos através de métodos que não perturbem o solo (destroçamento mecânico);
8210	<ul style="list-style-type: none"> • Interdição da destruição direta do habitat, nomeadamente por extração de inertes e edificação e instalação de infraestruturas;
8240*	<ul style="list-style-type: none"> • Ordenamento do pastoreio, orientado para a manutenção do pastoreio extensivo; • Interdição à exploração de pedreiras na área de ocupação do habitat;
8310	<ul style="list-style-type: none"> • Condicionamento da extração de inertes, nomeadamente exploração de pedreiras; • Condicionamento e controlo da visitação e do uso das grutas e algares, incluindo a sua exploração com fins turísticos; • Reforço do controlo sobre o despejo de efluentes não tratados; • Incrementar a qualidade e extensão do tratamento de efluentes agrícolas, urbanos e industriais; • Controlo efetivo da deposição de resíduos e inertes em grutas e algares; • Reforço da fiscalização sobre a pilhagem de formações geológicas no interior das grutas e algares;



9240	<ul style="list-style-type: none"> • Interditar alterações ao uso do solo na área de ocupação do habitat; • Promover a inclusão deste habitat em redes de micro reservas integrais a criar; • Reforçar a fiscalização sobre a deposição de resíduos na área de ocupação do habitat; • Condicionar o trânsito de pessoas, veículos e animais domésticos na área de ocupação do habitat;
9340	<ul style="list-style-type: none"> • Promover a reconversão de áreas de montado marginais e densas, através de plantação, proteção da regeneração e eliminação absoluta do uso agro-pastoril, em azinhal. • Interditar alterações ao uso do solo na área de ocupação do habitat, e.g. expansão do uso agrícola, florestação com espécies de crescimento rápido e expansão urbana; • Executar medidas orientadas para a prevenção e a redução de risco de incêndio; • Promover a inclusão de áreas bem conservadas em redes de micro reservas a criar, com forte condicionamento à ação humana; • Reforçar a fiscalização sobre a deposição de resíduos na área de ocupação do habitat; • Condicionar o trânsito de pessoas, veículos e animais domésticos na área de ocupação do habitat;

*** Habitat prioritário**

ESPÉCIE FAUNA	ORIENTAÇÕES DE GESTÃO
Chondrostoma polylepis	<ul style="list-style-type: none"> • Condicionar a captação de água; • Condicionar a extração de inertes; • Restringir o uso de agroquímicos, adotando técnicas alternativas; • Condicionar operações de transvase;
Rutilus alburnoides	<ul style="list-style-type: none"> • Restringir o uso de agroquímicos, adotando técnicas alternativas; • Reforçar a fiscalização sobre a emissão de efluentes; • Condicionar a captação de água; • Condicionar operações de transvase; • Condicionar a extração de inertes;
Rutilus macrolepidotus	<ul style="list-style-type: none"> • Interditar a extração de inertes; • Condicionar a construção de novas barragens e açudes; • Condicionar a captação de água; • Condicionar operações de transvase;
Chioglossa lusitana	<ul style="list-style-type: none"> • Restringir o uso de agroquímicos, adotando técnicas alternativas; • Reforçar a fiscalização sobre a emissão de efluentes; • Condicionar a expansão urbano-turística; • Condicionar a intensificação agrícola;
Mauremys leprosa	<ul style="list-style-type: none"> • Condicionar as ações de drenagem, de forma a conservar as zonas húmidas; • Condicionar a extração de inertes; • Condicionar a captação de água; • Condicionar a expansão urbano-turística; • Salvaguardar de pastoreio as áreas mais sensíveis;
Lacerta schreiberi	<ul style="list-style-type: none"> • Conservar/recuperar vegetação ribeirinha autóctone; • Condicionar a regularização dos sistemas hídricos em áreas de ocorrência da espécie; • Restringir o uso de agroquímicos, adotando técnicas alternativas; • Reforçar a fiscalização sobre a emissão de efluentes; • Condicionar a construção de infraestruturas;

3. Para efeito de aplicação das servidões relativas à rede primária e secundária das faixas de gestão de combustível, entende-se por áreas edificadas o Perímetros Urbanos, Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação dispersa.



4. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente da sua representação na Planta de Condicionantes, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do Plano.
5. Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens de cursos de água fluviais) nas Plantas de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local, todas as disposições referentes à divisão administrativa, pelo que na instrução de pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio ou lugar.

Artigo 9.º - Classificação do Solo

1. Solo rústico é o que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, que comporte a possibilidade da existência de atividades de transformação dos materiais explorados e aquele que não seja classificado como urbano.
2. Solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.

Artigo 10.º - Identificação do Solo Rústico

1. O solo rústico do município de Penela processa-se através da integração nas seguintes categorias e subcategorias:
 - a) Espaços Agrícolas
 - i) Espaços agrícolas de produção
 - i1) Espaços agrícolas de produção fundamental;
 - i2) Espaços agrícolas de produção complementar;
 - ii) Outros espaços agrícolas
 - ii1) Outros Espaços Agrícolas - Espaços agrícolas de conservação;
 - iii) (Revogada)
 - b) Espaços Florestais
 - i) Espaços florestais de produção;
 - ii) Espaços florestais de proteção;
 - iii) Espaços florestais de conservação;
 - iv) Espaços mistos de uso silvícola com agrícola alternado e funcionalmente complementares
 - c) (Revogada)



- d) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos destinados à exploração geológica, a indústrias extrativas ou complementares, incluindo as respetivas áreas de proteção e de condicionantes legalmente exigidas;
- e) [...]
- f) Áreas de edificação dispersa, correspondendo a espaços existentes de usos mistos;
- g) [...]
- h) [...]

Artigo 11.º - Identificação do Solo Urbano

1. O solo urbano do município de Penela, processa-se através da integração nas seguintes categorias:
 - a) Espaços centrais;
 - b) Espaços habitacionais;
 - i) Espaços habitacionais de tipo I;
 - ii) Espaços habitacionais de tipo II;
 - iii) Espaços habitacionais de tipo III;
 - c) Espaços urbanos de baixa densidade;
 - d) Espaços de uso especial;
 - i) Espaços de uso especial - Equipamentos;
 - ii) Espaços de uso especial – Turismo;
 - e) Espaços de atividades económicas.
 - f) Espaços verdes.
2. (Revogado)
 - a) (Revogado);
 - b) (Revogado);
 - c) (Revogado);
 - d) (Revogado).
3. (Revogado).

Artigo 19.º - Zonamento Acústico

1. [...]
2. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
3. [...]
4. Nas zonas de conflito inseridas em perímetros urbanos, é interdito o licenciamento ou a comunicação prévia para novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, hospitais ou similares e espaços de



lazer enquanto se verifique a violação dos valores máximos legais referidos no número 3 do presente artigo.

5. Excetuam-se do disposto no número anterior os novos edifícios habitacionais em solo urbano ou em aglomerados rurais quando a zona em apreciação:

- a) Esteja abrangida por plano municipal de redução de ruído; ou
- b) Não exceda em mais de 5 dB os valores limite de exposição fixados para as zonas mistas e o índice de isolamento de sons de condução aérea seja incrementado em mais de 3 dB relativamente ao valor mínimo previsto no regulamento dos requisitos acústicos dos edifícios.

Artigo 21.º - Disposições comuns ao Solo Rústico

1. O solo rústico não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
2. Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou autorização para construir novos edifícios ou para alterar os usos de outros licenciados que se localizem em solo rústico, só é permitida a destruição do coberto.
3. [...]

Artigo 22.º - Edificação

1. A edificação isolada em solo rústico deve ter como função o suporte às atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, ambientais, culturais e paisagísticos e/ou à promoção da multifuncionalidade dos espaços rurais.
2. As novas construções podem ter como finalidade as seguintes ocupações e atividades:
 - a) Edificação para fins habitacionais de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, de acordo com o definido no artigo 23.º;
 - b) [...]
 - c) Empreendimentos turísticos isolados;
 - d) [...]
 - e) (Revogado)
 - f) [...]
 - g) [...]
 - h) Aldeamentos turísticos
 - i) Instalações de comércio e serviços diretamente ligados às utilizações agrícolas;
 - j) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, florestais, minerais ou outros ligados ao setor primário.

**Artigo 23.º - Edificação para fins habitacionais**

1. A edificação para fins habitacionais de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola apenas é permitida mediante comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração e de alternativas de localização em classe de espaço compatível com a sua edificabilidade.
2. Para efeitos de construção na exploração, a área do prédio deve ser igual ou superior a 3.000 m².
3. A edificação para fins habitacionais fora dos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa tem um carácter excecional, só sendo admitida desde que reúna cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a) Serem comprovadamente necessárias às atividades desenvolvidas no solo rústico;
 - b) Ser imprescindível a sua localização na exploração;
 - c) Não se localizem em áreas de risco, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndio, cheia, e inundações e deslizamento de vertentes
4. As exceções previstas nos números anteriores não são aplicáveis aos espaços florestais, nos quais a nova edificação para fins habitacionais não é permitida.
5. [anterior n.º 3]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) Garantia da integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural

Artigo 28.º - Reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes

1. Sem prejuízo das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes para fins habitacionais ou de interesse público, designadamente instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação, equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, públicos ou privados, empreendimentos turísticos isolados, estruturas de apoio a atividades de animação turística e estabelecimentos de restauração/bebidas ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rústico, independentemente do uso anterior.
2. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]

Artigo 29.º - Identificação

1. [...]
 - a) Espaços agrícolas de produção;
 - i) Espaços agrícolas de produção fundamental



- ii) Espaços agrícolas de produção complementar;
 - b) Outros espaços agrícolas - Espaços agrícolas de conservação.
2. Atendendo a que a arborização dos espaços agrícolas poderá prejudicar o bom desenvolvimento das culturas agrícolas instaladas, estabelecem-se condicionalismos à instalação de povoamentos florestais nesses espaços, permitindo-se apenas a arborização mediante as seguintes condições:
- a) [...];
 - b) As espécies a instalar deverão ser bem adaptadas às condições edafoclimáticas da estação e cumprir com o definido no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, privilegiando-se as folhosas produtoras de lenho de qualidade e as resinosas;
 - c) [...];
 - d) São interditas ações de arborização e rearborização em espaços agrícolas, com espécies florestais de rápido crescimento, com exceção das áreas onde já exista ocupação com estas espécies;
 - e) [...].

Artigo 30.º - Caracterização

1. Os Espaços Agrícolas de Produção Fundamental correspondem às grandes manchas contínuas de elevada fertilidade, uso ou vocação agrícola reconhecidos e integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN).
2. [...]

Artigo 31.º - Regime

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, nos Espaços Agrícolas de Produção Fundamental é aplicável o regime jurídico da RAN.
2. Tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração e ampliação de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
3. Para novas edificações, quando admitidas, observam-se os parâmetros e disposições constantes dos artigos 23º, 24º, 25º, 26º e 27º do presente regulamento.

Artigo 32.º - Caracterização

Os Espaços Agrícolas de Produção Complementar caracterizam-se pela sua potencialidade para a exploração e produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território.

**Artigo 33.º - Regime**

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, nos Espaços Agrícolas de Produção Complementar, tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração e ampliação de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
2. [...]

Artigo 34.º - Caraterização

Os Outros Espaços Agrícolas - Espaços Agrícolas de Conservação definidos na planta de ordenamento, estão integradas em Rede Natura 2000.

Artigo 36.º - Identificação

1. Os Espaços Florestais correspondem aos terrenos ocupados com floresta, matos e pastagens ou outras formações vegetais espontâneas, segundo os critérios definidos no Inventário Florestal Nacional. Incluem os espaços florestais arborizados, áreas ardidas de povoamentos florestais, áreas de corte raso e incultos de longa duração. Têm como fim assegurar a correção das disponibilidades hídricas e diminuir os riscos de erosão dos solos, o incremento do valor ecossistémico, recreativo e de lazer da paisagem, assim como a sua recuperação funcional, a promoção da biodiversidade, da estabilidade global dos solos em causa
2. Os Espaços Florestais são constituídos por:
 - a) Espaços Florestais de Produção;
 - b) Espaços Florestais de Proteção;
 - c) Espaços Florestais de Conservação;
 - d) Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado e Funcionalmente Complementares.
3. A Planta de Ordenamento Florestal 1.4, define, de acordo com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, as espécies florestais a privilegiar em ações de arborização e rearborização, sem prejuízo da utilização de outras espécies com caraterísticas edafoclimáticas favoráveis, não sendo admitida a utilização de invasoras lenhosas.
4. Nos Espaços Florestais não incluídos nas áreas definidas na Planta de Ordenamento Florestal 1. 4, com potencialidade favorável ao eucalipto, só serão admitidas ações de arborização com eucalipto nas áreas já ocupadas com esta espécie..

Artigo 37.º - Caraterização

Os Espaços Florestais de Produção contribuem para o bem-estar material das sociedades rurais e urbanas, e corresponde às áreas de maior aptidão florestal integradas, predominantemente na sub-região



homogénea Floresta da Beira Serra, definida no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, na qual prevalece a função de produção. Apesar de não serem especialmente vocacionadas para a produção lenhosa, integram-se também nesta categoria as sub-regiões homogéneas Lousã e Açor, e parte da sub-região Sicó e Alvaiázere.

Artigo 38.º - Regime de usos

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, os projetos e ações, usos e atividades a desenvolver nos espaços florestais, públicos ou privados regem-se pelo regulamentado e normas de intervenção e modelos de silvicultura estabelecidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral para as Sub-Regiões Homogéneas (SRH) Floresta da Beira Serra, Lousã e Açor, e Sicó e Alvaiázere, devendo contribuir para a concretização dos objetivos específicos comuns e objetivos específicos, bem como para o cumprimento das metas para a composição dos espaços florestais arborizados.
2. As ações de arborização, rearborização e reconversão florestal e as intervenções nos espaços florestais obedecem ainda às disposições do PMDFCI e ao disposto na lei referente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, promovendo:
 - a) [...];
 - b) [...];
3. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
4. O desenvolvimento dos modelos de gestão, o arranjo estrutural e a composição específica dos espaços florestais adequados à concretização dos objetivos estratégicos e específicos regem-se pelo regulamentado no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.
5. [...]
6. [...]
7. Nos Espaços Florestais de Produção não incluídos nas áreas definidas na Planta de Ordenamento 1.4 – Planta de Ordenamento Florestal com potencialidade favorável ao eucalipto, só serão admitidas ações de arborização com eucalipto nas áreas já ocupadas com esta espécie.

Artigo 39.º - Caracterização

Os Espaços Florestais de Proteção são constituídos por espaços de uso ou vocação florestal sensíveis, sem vocação de produção intensiva, que exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, integrando ou não, áreas sujeitas ao regime da REN, englobando, ainda, incultos e pequenas áreas de uso agrícola.

Artigo 40.º - Regime de usos



1. Nestes espaços têm enquadramento as intervenções necessárias à instalação e exploração dos recursos florestais, nas condições previstas na lei em vigor e que não ponham em causa os objetivos de proteção do solo, rede hidrográfica, regulação climática e valorização da qualidade da paisagem.
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. As ações a desenvolver nos espaços florestais de Proteção, nomeadamente as operações de instalação de povoamentos florestais, gestão e exploração florestal, devem:
 - a) Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura por função de proteção definidas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
 - b) Acautelar a preservação dos núcleos de vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;
 - c) (Revogado)
6. Tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração e ampliação de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
7. Para novas edificações, quando admitidas, observam-se os parâmetros e disposições constantes dos artigos 23º, 24º, 25º, 26º e 27º do presente regulamento.

Artigo. 41.º - Caraterização

Os Espaços Florestais de Conservação englobam as áreas ocupadas por espécies florestais de elevado valor ambiental e mais adaptadas às condições edafoclimáticas do território, classificadas como habitats naturais na ZEC Sicó/Alvaiázere – PTCON0045.

Artigo 42.º

1. Nestes espaços, as intervenções florestais a considerar, no âmbito do planeamento florestal, ficam abrangidas pelas disposições do Plano Sectorial da Rede Natura 2000, nomeadamente as orientações de gestão definidas no artigo 8º do presente regulamento.
2. [...].
3. [...].

Artigo 43.º - Caraterização

Os Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado e Funcionalmente Complementares compreendem os terrenos ocupados quer por sistemas agro-silvo-pastoris quer por usos agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares.

**Artigo 44.º - Ocupações e utilizações**

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços o desenvolvimento da agricultura, da atividade pastoril, da apicultura e o suporte à caça e à pesca em águas interiores, nas áreas de especial sensibilidade ecológica, acautelando a aplicação das normas de silvicultura que constam do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.
2. (Revogado)
3. [...].
4. [...]

Artigo 45.º - Caracterização

Os espaços naturais caracterizam-se por integrar áreas de elevado valor paisagístico e ambiental, nas quais se privilegia a salvaguarda das suas características essenciais e são fundamentais para a conservação da natureza e diversidade biológica e paisagística, onde se integram os valores naturais na Zona Especial de Conservação Sicó/Alvaiázere – PTCON0045, a paisagem natural envolvente à Louçãinha e à Pedra da Ferida, bem como as cavidades cársticas existentes, identificadas na planta de ordenamento.

Artigo 47.º - Caracterização

1. [...]
2. No âmbito destes empreendimentos podem ser permitidas edificações que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração e de atividades de operação de gestão de resíduos mesmo que só inertes.
3. [...]

Artigo 48.º - Novas explorações de recursos geológicos

Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, novas explorações de recursos geológicos, ou a ampliação das existentes, podem ser viabilizadas, no que diz respeito ao domínio de intervenção procedimental do município, em qualquer área integrada em solo rústico, desde que seja efetuado estudo prévio do seu potencial económico e ou potencial do recurso geológico.

Artigo 51.º - Ocupações e utilizações

1. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
2. A exploração de cada espaço somente poderá ser iniciada de acordo com os planos de lavra devidamente aprovados.
3. (Revogado)



4. Tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no Artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
5. Nestes espaços são admitidas novas edificações para atividades relacionadas com operações de gestão de resíduos.
6. [...]

Artigo 54.º - Identificação

1. Os aglomerados rurais correspondem a espaços edificados, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas características, cuja génese se encontra ligada à atividade agrícola e que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos originais, importantes na manutenção daquela atividade, e que, pela sua dimensão, características e nível de infraestruturação não reúnem condições para integrarem o solo urbano.
2. São identificados, na Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo, os seguintes aglomerados rurais:

Aglomerado Rurais			
Além de Água	Cheira	Lagoa de São Sebastião	Santo Estevão
Bajancas Fundeiras	Coidel	Legação	Silveira Pequena
Caldeirão	Cova da Lapa	Malhada Velha	Senhora do Outeiro
Camela	Esquio	Melhorado	Tarrasteira
Carvalho da Serra	Farelo	Mestra	Tolica
Casal de Além	Fartosa	Pardieiros Fundeiros	Torre Dona Jerónima
Casal de Santo Estevão	Ferrarias	Pessegueiro	Traquinai
Casal Ruivo	Fonte Perquina	Porto de Judeus	Vale de Arinto
Casalinho	Gateira	Poupa	Vale do Infesto
Cavadas	Hortas 1	Revalvito	Venda dos Moinhos (Ribeirinho)
Chãs	Hortas 2		

Artigo 56.º - Identificação

1. As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços existentes com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural, devendo ser objeto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento e infraestruturação numa ótica de sustentabilidade, com recurso a soluções apropriadas às suas características.



2. São identificadas, na Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo, as seguintes áreas de edificação dispersa:
 - a) Carregã;
 - b) Portancho;
 - c) Póvoa das Pegas.

Artigo 57.º - Ocupações e utilizações

1. Nas áreas de edificação dispersa identificados na Planta de Ordenamento, admitem-se novas edificações, desde que:
 - a) Se trate de habitação unifamiliar, ou usos compatíveis com a função dominante, tais como serviços e comércio diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos de apoio, com altura de fachada não superior a 7 metros, correspondendo a dois pisos acima da cota de soleira;
 - b) [...]
2. Os novos edifícios e as ampliações dos edifícios existentes sujeitos a controlo prévio têm que cumprir o disposto no artigo 14.º do presente regulamento.

Artigo 60.º - Caracterização e usos dominantes

1. O solo urbano encontra-se dotado de infraestruturas urbanas, é servido por equipamentos de utilização coletiva, e compreende os espaços urbanos consolidados ou em consolidação destinados às atividades residenciais, comerciais, serviços, turismo e equipamentos complementares, incluindo espaços verdes e de utilização privada ou coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, onde se admitem ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros, desde que compatíveis com a habitação.
2. O solo urbano encontra-se subdividido em função da tipologia dominante dos edifícios e das densidades admissíveis:
 - a) [...]
 - b) **Espaços Urbanos de Baixa Densidade:** correspondem a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.



- c) **Espaços Habitacionais tipo I:** correspondem a áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, caracterizando-se por apresentarem média densidade e carácter urbano forte, integrando as restantes áreas urbanas da Vila de Penela e da Vila do Espinhal.
- d) **Espaços Habitacionais tipo II:** correspondem a áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, caracterizando-se por apresentarem densidade e carácter urbano moderados, integrando as restantes áreas urbanas das sedes de freguesia de Podentes, Cumieira e Rabaçal. [...]
- e) **Espaços Habitacionais tipo III,** correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, caracterizando-se por tipologias predominantemente de moradia unifamiliar isolada, integrando: Casal da Azenha, Alfafar, Lagoa de Podentes, Casinha/Badanais, Vendas de Podentes, Chainça, Camarinha, Chanca, Covão/Carvalhal de Santo Amaro/Santo Amaro, Espinheiro, Infesto, Nogueira das Cerejeiras/Cerejeiras/Cerrada das Cerejeiras, Casal Pinto, Carvalhinhos, Bajancas Cimeiras, Cancelas, Louçaínha, Fetais Fundeiros, Tola, Vieiros, Fojo, Fetais Cimeiros, Besteiro/São Sebastião, Vale do Espinhal, Ponte do Espinhal/Senhora da Glória, Silveirinha/Casal Branco, Trilho, Pastor/Santo António, Casais do Cabra/São Simão, Ferrarias, Serradas da Freixiosa, Torre Chão do Pereiro, Carvalhais/Solão, Chão de Ourique/Póvoa, Galega, Estrada de Viavai, Viavai/Casal Novo, Favacal, Câneve/ São Paulo, Grocinas/Venda dos Moinhos, Louriceira, Taliscas/Dueça/Carregã, Gagos, Freixial/Venda das Figueiras/Comareiros e Cabeça Redonda.
- f) [...]
- g) [...]

Artigo 62.º - Regime de edificabilidade

1. Nos espaços urbanos de baixa densidade, pretende-se promover uma expansão urbana qualificada, optando-se pelo crescimento urbano de baixa densidade, no qual se deve privilegiar a ocupação por moradias unifamiliares ou bifamiliares de forma equilibrada e sustentável com a devida dotação de espaços verdes urbanos e equipamentos.
2. [...]
3. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]

**Artigo 63.º - Regime de edificabilidade**

1. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
2. [...]
3. [...]
4. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
5. [...]
6. [...]
7. [...]
8. [...]
9. Nos espaços habitacionais admite-se ainda a instalação de empreendimentos turísticos, desde que se verifiquem as seguintes disposições:
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...].

Artigo 64.º - Caraterização e usos dominantes

1. [...]
2. [...]
3. Caraterizam-se como espaços de uso especial destinados ao turismo, identificando-se como Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer, a Aldeia de Xisto Ferraria de São João.

Artigo 66.º - Caraterização e Regime

1. Os espaços de atividades económicas compreendem as áreas industriais existentes e respetivas áreas de expansão e as áreas previstas em plano territorial em vigor para esse fim.
2. Nos espaços de atividades económicas, os projetos de loteamento e de edificações destinadas a atividades económicas devem ser elaborados na observância dos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) A integração paisagística terá de ser respeitada, bem como as condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;



- b) A implantação dos edifícios, anexos, telheiros e outras construções tem de inscrever-se nos polígonos de implantação, até à área máxima por eles definidos, cumprindo o alinhamento frontal e podendo os restantes alinhamentos adequar-se às necessidades edificatórias;
 - c) Sem prejuízo no estabelecido na alínea anterior e em legislação específica aplicável, os afastamentos aos limites dos lotes devem cumprir o seguinte:
 - i) Frontal – 7m;
 - ii) Lateral – 7m;
 - iii) Posterior – 9m.
 - d) A altura da edificação nunca poderá exceder os 12 m, excetuando-se os casos tecnicamente justificados e as tipologias de construção em banda ou geminadas.
3. Admite-se, ainda, nos espaços de atividades económicas a instalação de serviços, atividades comerciais e equipamentos, desde que seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente e a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada.

Artigo 73.º

Caraterização e usos dominantes

- 1. Os Espaços Verdes são áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo com a estrutura ecológica municipal.
- 2. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]

Artigo 75.º - Caraterização

- 1. [...]
- 2. A estrutura ecológica municipal incide nas diversas categorias de solo rústico e urbano com um regime de uso adequado às suas caraterísticas e funções, não constituindo uma categoria autónoma.
- 3. A estrutura ecológica municipal incluída em solo rústico destina-se a assegurar as funções dos sistemas biológicos e o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos, sendo constituída por:
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) Corredores ecológicos definidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
 - e) [...]
- 4. [...]



5. [...]
- a) [...]
- b) [...]

Artigo 76.º - Regime

1. Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rústico, sem prejuízo da legislação geral aplicável e dos usos atuais, independentemente da categoria de espaço a que se sobrepõe, aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) [...]
 - b) [...]
2. [...]

Artigo 79.º - Caraterização

1. Os espaços-canais correspondem às áreas de solo afetadas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, podendo ser qualificados como categoria de solo rústico ou de solo urbano.
2. [...]

Artigo 80.º - Regime

1. [...]
2. Nas faixas de reserva e proteção dos espaços canais rodoviários observam-se as disposições estabelecidas para a classe e categoria de espaço definida na Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo, sem prejuízo da observância dos condicionamentos impostos pela lei geral, nomeadamente em matéria de zona *non aedificandi*.
3. [...]

Artigo 81.º - Caraterização

1. A rede rodoviária é constituída pela rede rodoviária nacional identificada, as estradas regionais sob jurisdição da IP, as estradas nacionais desclassificadas sob a jurisdição da IP e a rede municipal identificadas na Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo e na Planta de Condicionantes 2.2 – Património e Infraestruturas.
2. A Rede Rodoviária Nacional é constituída por:
 - a) Rede Nacional Complementar - IC3/A13, via longitudinal, entre o limite do distrito de Leiria/limite de concelho de Ansião e o limite de concelho de Miranda do Corvo, incluindo acessos e ramos de ligação, integrado na Subconcessão Pinhal Interior;
3. As Estradas Regionais sob jurisdição da IP integram:



- a) ER17-1, entre o limite de concelho de Miranda do Corvo e Espinhal (entroncamento da ER347/Rotunda);
 - b) ER347, entre Penela (entroncamento com a EN110 desclassificada/Rotunda) e Espinhal (entroncamento com a ER17-1/Rotunda) e, entre o entroncamento da ER17-1 na União das Freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal, e o limite de concelho de Figueiró dos Vinhos/limite de distrito de Leiria;
4. As Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP integram:
- a) EN110, entre o limite de concelho de Miranda do Corvo e o km 43,550 e, entre Penela (km 45.340) e o limite de concelho de Ansião/limite de distrito de Leiria;
 - b) EN347, entre o limite de concelho de Condeixa-a-Nova (km 36,650) e o entroncamento com a EN110 (Penela) (km 45,000).
5. [...]

Artigo 82.º - Regime

1. Às vias da rede rodoviária nacional e estradas regionais, existentes, previstas e desclassificadas, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em relação às zonas de proteção *non aedificandi* e acessos marginais.
2. [...]
3. [...]
4. [...]
5. [...]
6. [...]
7. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição da IP, deve ser objeto de um estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da Infraestruturas de Portugal, IP, na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

Artigo 87.º - Estacionamento privado e público

1. [...]
2. (Revogado)
3. [...]
- a) [...]
 - b) [...]
4. [...]
5. [...]
6. [...]



- a) [...]
- b) [...]

Artigo 88.º - Situações especiais

- 1. [...]
 - a) [...]
 - b) [...]
 - c) [...]
 - d) [...]
- 2. Nos casos referidos no número anterior, só será dispensado o cumprimento dos parâmetros e das especificações aí mencionados na estrita medida em que tal for imprescindível para a salvaguarda dos valores ou situações em causa e desde que cumprida a legislação específica aplicável.
- 3. [...]
- 4. [...]

Artigo 94.º - Definição

- 1. [...]
- 2. [...]
- 3. O disposto no número anterior não impede a Câmara Municipal de deliberar a elaboração de planos territoriais para outras áreas do concelho.
- 4. [...]
- 5. [...]

Artigo 101.º - UOPG 6 - Área de expansão da Cumieira

- 1. Objetivos programáticos:
 - a) A UOPG 6 tem por objetivo programar o ordenamento do território através da promoção de soluções que conduzam a um desenho urbano qualificado e adequado ao suporte físico, valorizando intervenções urbanas que favoreçam a melhoria da qualidade de vida dos munícipes.
 - b) Pretende-se garantir um desenvolvimento urbano de baixa densidade, equilibrado e valorizador da interface urbano-rural, promovendo-se a compatibilização da função habitacional com os usos e funções necessários à implementação do projeto *Social Village*, nomeadamente em matéria de serviços e equipamentos sociais e de empreendimentos turísticos.
- 2. Parâmetros Urbanísticos:
 - a) Número máximo de pisos: 2
 - b) Índice máximo de utilização: 0,6
 - c) Índice máximo de ocupação do solo: 50%



3. Esta UOPG será desenvolvida através de Plano de Pormenor com efeitos registais.

Artigo 104.º - Atualização de Plantas

1. No sentido de permitir a atualização da Planta de Condicionantes 2.4 referente à Gestão de Riscos de Incêndio Florestal e da Planta de Ordenamento 1.3 referente ao Património Arquitetónico e Arqueológico, institui-se um mecanismo periódico e formal de atualização da informação nelas contida, para que as plantas em questão não percam credibilidade e utilidade ao longo do prazo de vigência do Plano e que consiste em:
- a) [...]
 - b) [...]
 - c) Para efeitos de aprovação, publicação e depósito da Planta atualizada de Condicionantes, devem ser cumpridos os procedimentos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.»

Artigo 2.º

Aditamento ao Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela

São aditados ao Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela, 20.º-A, 20.º-B, 20.º-C, 20.º-D, 89.º-A e 89.º-B com a seguinte redação:

«Artigo 20.º-A- Identificação

1. As áreas identificadas na 'Planta de Condicionantes' correspondem aos perímetros de proteção das captações de água para abastecimento público em vigor publicados em Diário da República e estão sujeitas ao regime previsto no diploma legal que os publicou e aprovou.
2. As áreas envolventes a captações de água para abastecimento público cujo perímetro de proteção não está publicado, estão sujeitas às condicionantes do artigo seguinte.

Artigo 20.º-B- Ocupações e utilizações

1. No caso de captações de água subterrânea, enquanto não forem delimitados perímetros de proteção, é definida uma «zona de proteção imediata» constituída por um círculo de 40 metros de raio com centro nas captações:
- a) Nesta zona de proteção é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação;
 - b) O terreno abrangido pela zona de proteção imediata deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação.



2. No caso de captações de água superficial, são interditas as seguintes atividades na envolvente da estrutura de captação:

- a) Todas as atividades secundárias como a navegação com e sem motor, a prática de desportos náuticos, o uso balnear e a pesca, com exceção das embarcações destinadas à colheita de amostras de água para monitorização da qualidade e à manutenção das infraestruturas da captação;
- b) A descarga de qualquer tipo de efluentes de origem doméstica e industrial no plano de água e na zona terrestre adjacente.

Artigo 20.º-C- Ambiente Urbano

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas clicáveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

Artigo 20.º-D- Eficiência Ambiental dos Recursos

No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;



- c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;
- e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
- f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.

Artigo 89.º-A- Execução em espaços urbanos consolidados

1. Os espaços urbanos consolidados integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente edificados e que se pretendem preservar e valorizar em termos de morfologias e tipologias urbanas.
2. Nos espaços urbanos consolidados, a execução do Plano processa-se, dominantemente, através da execução não sistemática, com o recurso imediato às operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
3. Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o Município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 89.º-B - Execução em espaços urbanos a consolidar

1. Os espaços urbanos a consolidar integram áreas que, dada a sua dimensão relativa, a sua inserção no tecido urbano envolvente e o facto de não apresentarem morfologia urbana estabilizada e ou infraestruturação, requerem o desenvolvimento de soluções de conjunto, envolvendo a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos, a infraestruturação ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos de utilização coletiva.
2. Nos espaços urbanos a consolidar, a execução do Plano é, dominantemente, sistemática, com recurso a unidades de execução.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município pode autorizar operações urbanísticas avulsas quando a adoção de unidades de execução se revelar desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo Plano, nomeadamente nas seguintes situações:



- a) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com espaços urbanos consolidados ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àqueles através de ações de urbanização ou edificação e desde que as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com os espaços urbanos consolidados e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobranter;
- b) Quando se trate de situações de colmatção entre edifícios existentes e a manter;
- c) Quando se trate de uma única operação urbanística de iniciativa de um ou vários proprietários, que, abrangendo uma parte significativa de espaço urbano a consolidar, permita estruturar o território garantindo a articulação com o tecido urbano envolvente.»

Artigo 3.º

Alterações sistemáticas ao Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela

- 1. A secção I sob a epígrafe «Classificação do solo rural e urbano» passa a ter a epígrafe «Classificação do solo rústico e urbano»;
- 2. A secção II sob a epígrafe «Disposições comuns ao solo rural e urbano» passa a ter a epígrafe «Disposições comuns ao solo rústico e urbano»;
- 3. O capítulo IV sob a epígrafe «Solo Rural» passa a ter a epígrafe «Solo Rústico»;
- 4. A secção II sob a epígrafe «Edificabilidade no Solo Rural» passa a ter a epígrafe «Edificabilidade no Solo Rústico»;
- 5. A secção III sob a epígrafe «Espaço Agrícola» passa a ter a epígrafe «Espaços Agrícolas»;
- 6. A subsecção I sob a epígrafe «Áreas agrícolas de produção» passa a ter a epígrafe «Espaços agrícolas de produção»;
- 7. A subsecção II sob a epígrafe «Áreas agrícolas de produção complementares» passa a ter a epígrafe «Espaços agrícolas de produção complementar»;
- 8. A subsecção III sob a epígrafe «Áreas agrícolas de conservação» passa a ter a epígrafe «Espaços agrícolas de conservação»;
- 9. A secção IV sob a epígrafe «Espaço Florestal» passa a ter a epígrafe «Espaços Florestais»;
- 10. A subsecção I sob a epígrafe «Áreas florestais de produção» passa a ter a epígrafe «Espaços florestais de produção»;
- 11. A subsecção II sob a epígrafe «Áreas florestais de conservação» passa a ter a epígrafe «Espaços florestais de conservação»;
- 12. A subsecção III sob a epígrafe «Áreas florestais de conservação complementar» passa a ter a epígrafe «Espaços florestais de conservação complementar»;
- 13. A secção V sob a epígrafe «Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal» passa a constituir a subsecção IV, da secção IV «Espaço Florestal», passando a ter a epígrafe «Espaços mistos de uso silvícola com agrícola alternado e funcionalmente complementares»;
- 14. A secção VI sob a epígrafe «Espaço Natural» passa a constituir a secção V mantendo a epígrafe «Espaço Natural»;
- 15. A secção VII sob a epígrafe «Espaços Afetos à Exploração de Recursos Geológicos» passa a constituir a secção VI, passando a ter a epígrafe «Espaços de Exploração de Recursos Geológicos»;



16. A subsecção I sob a epígrafe «Área de exploração consolidada» passa a ter a epígrafe «Espaços de exploração consolidada»;
17. A subsecção II sob a epígrafe «Áreas de exploração complementares» passa a ter a epígrafe «Espaços de exploração complementar»;
18. A secção VIII sob a epígrafe «Outras Categorias de Solo Rural» passa a constituir a secção VII, passando a ter a epígrafe «Outras Categorias de Solo Rústico»;
19. O capítulo VI sob a epígrafe «Espaços Comuns ao Solo Rural e Urbano» passa a ter a epígrafe «Espaços Comuns ao Solo Rústico e Urbano».

Artigo 4.º

Norma revogatória

São revogados:

- a) O n.º 1 do artigo 8.º;
- b) A alínea a) do n.º 3 e o n.º 4 do artigo 7.º;
- c) O artigo 13.º;
- d) O artigo 14.º, n.º 3, alínea c);
- e) A alínea b) do n.º 2 do artigo 15.º;
- f) A totalidade do artigo 20.º;
- g) A Subsecção III da Secção VI do Capítulo IV, sob a epígrafe «Áreas de Exploração Potenciais» (artigos 52.º e 53.º);
- h) A Subsecção IV da Secção IV do Capítulo IV, sob a epígrafe «Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado e Funcionalmente Complementares» (artigos 43.º e 44.º);
- i) O n.º 2 e o n.º 3 do artigo 84.º;
- j) O artigo 87.º;
- k) Os artigos 96.º a 100.º.

Artigo 5.º

Republicação

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

Artigo 6.º

Entrada em vigor

As alterações ao presente Regulamento entram em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação em *Diário da República*.



ANEXO

(a que se refere o artigo 5.º)

Republicação do Regulamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objetivos e Âmbito

O Plano Diretor Municipal de Penela, adiante designado por PDMP, de que o presente Regulamento faz parte integrante, tem por objeto estabelecer as regras de ocupação, uso transformação do solo na área do concelho.

Artigo 2.º

Objetivos e estratégia

Constituem objetivos do PDMP:

- a) Afirmção do município no contexto regional e nacional, como área privilegiada de oferta de atividades económicas, turísticas e de lazer, sustentada nas potencialidades dos recursos naturais e endógenos;
- b) Ajustamento das acessibilidades inter-regionais e conservação/beneficiação das vias intra-concelhias, visando o reforço das condições de mobilidade;
- c) Manutenção da política de infraestruturação e saneamento básico nos aglomerados urbanos e rurais, conciliada com sistemas multimunicipais;
- d) Adequação dos equipamentos coletivos e serviços de carácter social, cultural, desportivo, educativo, de saúde, às necessidades da população, bem como de infraestruturas industriais e económicas às perspetivas de evolução do mercado, promovendo uma economia competitiva, inovadora e solidária;
- e) Preservação, valorização e promoção do património arquitetónico, arqueológico, natural e cultural;
- f) Implementação, dinamização e monitorização dos diversos instrumentos de ordenamento do território de nível municipal, regional e nacional, numa perspetiva hierárquica, mas também cooperativa.



Artigo 3.º

Composição do Plano

1. O PDMP é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Ordenamento (1:25.000), desagregada nas plantas:
 - i) Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo;
 - ii) Planta de Ordenamento 1.1 – Classificação de Zonas Sensíveis, Mistas e Identificação de Zonas de Conflito;
 - iii) Planta de Ordenamento 1.2 – Planta da Estrutura Ecológica Municipal;
 - iv) Planta de Ordenamento 1.3 – Carta de Património Arquitectónico e Arqueológico;
 - v) Planta de Ordenamento 1.4 – Planta de Ordenamento Florestal.
 - c) Planta de Condicionantes (1:25.000), desagregada nas plantas:
 - i) Planta de Condicionantes 2.0 – Recursos Ecológicos, Hídricos e Geológicos;
 - ii) Planta de Condicionantes 2.1 – Recursos Agrícolas e Florestais;
 - iii) Planta de Condicionantes 2.2 – Património e Infraestruturas;
 - iv) (Revogado);
 - v) Planta de Condicionantes 2.4 – Gestão de Risco de Incêndio Rural
2. O PDMP é acompanhado pelos seguintes elementos:
 - a) Relatório 1 – Estudos de Caracterização do Território Municipal;
 - b) Relatório 2 – Objetivos e Estratégias de Desenvolvimento – Fundamentação e Programa de Execução;
 - c) Relatório e Planta com indicação das licenças ou comunicações prévias de operações urbanísticas emitidas, bem como das informações prévias favoráveis em vigor;
 - d) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
 - e) Planta de enquadramento regional;
 - f) Planta da situação existente (1:25.000);
 - g) Carta de Valores Naturais da Rede Natura 2000 (1:25.000);
 - h) Carta da RAN (1:25.000);
 - i) Carta da REN (1:25.000);
 - j) Relatório Ambiental;
 - k) Mapa de Ruído;
 - l) Carta Educativa;
 - m) Ficha de dados Estatísticos;
 - n) Relatório de Fundamentação da 2.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela;
 - o) Programa de execução e plano de Financiamento da 2.ª Alteração da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal de Penela.



Artigo 4.º

Instrumentos de gestão territorial a observar

Na área abrangida pelo PDMP existem os seguintes Instrumentos de Gestão Territorial eficazes:

- a) Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território;
- b) Plano Nacional da Água;
- c) Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
- d) Plano Sectorial da Rede Natura 2000;
- e) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo e Ribeiras do Oeste;
- f) Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Vouga, Mondego e Lis;
- g) Plano de Pormenor da Zona Baixa da Vila de Penela;
- h) Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização e Investimento.

Artigo 5.º

Definições

1. Para efeitos do presente Regulamento, são adotadas as seguintes definições:

- a) Alinhamento de edifícios – Linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes.
- b) Área de impermeabilização – Valor, expresso em m², resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamento, equipamentos desportivos e logradouros.
- c) Espaços de exploração consolidada (recursos geológicos) – Área onde ocorre uma atividade produtiva significativa, e cujo desenvolvimento deverá ser objeto de uma abordagem global, tendo em vista o aproveitamento do recurso geológico numa ótica de desenvolvimento sustentável.
- d) Espaços de exploração complementar (recursos geológicos) – Área de exploração que poderá, ou não, ser adjacente à área de exploração consolidada. O ritmo e as áreas de exploração poderão ser condicionados pelo nível de esgotamento das reservas disponíveis e/ou pela evolução da recuperação paisagística da respetiva área de exploração consolidada.
- e) Cave – Parte do edifício situada abaixo da cota de soleira e em que pelo menos 60% do seu volume se encontra enterrado relativamente ao perfil existente do terreno;
- f) Colmatação urbana - preenchimento com edificação em área inserida em perímetro urbano, quer se trate de nova construção ou de ampliação de edifício existente, de um prédio ou prédios contíguos, localizados em frente urbana consolidada e situados entre edifícios existentes nessa mesma frente, desde que a distância entre esses edifícios, a



um e outro lado medida ao longo do alinhamento das fachadas, não seja superior a 30 metros, ou quando se trate de área industrial, de 40 metros;

- g) Elementos dissonantes — Todos os elementos que, ainda que construídos legalmente, se traduzam numa intrusão arquitetónica desqualificadora do imóvel ou da harmonia do conjunto urbano, designadamente:
- i) Vãos descaracterizadores na forma e materiais, tais como janelas, portas, portões, caixilhos ou revestimentos;
 - ii) Acrescentos no alçado, tais como pisos que alterem a harmonia de proporções; envidraçados em balcões e varandas;
 - iii) Alteração de elementos caraterísticos da construção, tais como, beirados, guarnições e cornijas;
 - iv) Cores que provoquem um impacto visual desarmonioso no conjunto.
- h) Empreendimentos Turísticos Isolados (ETI) - correspondem a estabelecimentos hoteleiros, nas tipologias Hotéis, desde que associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, da natureza, educativas, culturais, sociais, etc.) que contribuam para a valorização económica e ambiental do espaço rural, e Pousadas; empreendimentos de Turismo no Espaço Rural (TER); empreendimentos de Turismo de Habitação; Parques de Campismo e de Caravanismo;
- i) Estrutura de apoio agrícola: apoios agrícolas ou florestais afetos exclusivamente à exploração agrícola ou florestal e instalações para transformação de produtos exclusivamente da exploração ou de carácter artesanal diretamente afetos à exploração agrícola ou florestal;
- j) Frente urbana – extensão definida pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com uma dada via pública e compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem.
- k) Instalação pecuária: Qualquer instalação, edifícios ou grupo de edifícios, unidades técnicas, unidades intermédias e unidades de transformação de efluentes pecuários nos termos da legislação em vigor, estruturas anexas da exploração e locais não completamente fechados ou cobertos, bem como instalações móveis, estruturas ou parques que alterem ou inutilizem o uso do solo onde os animais podem ser mantidos ou manipulados, nomeadamente os pavilhões destinados a alojar animais, os parques de recria ou de maneio, com exceção das superfícies de pastoreio.
- l) Número de Pisos – Número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação com exceção dos sótãos sem pé direito regulamentar e caves sem frentes livres.
- m) Profundidade máxima da construção – Dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardo de um edifício.



- n) Zona de estrada - o terreno por ela ocupado, abrangendo a faixa de rodagem, as bermas e, quando existam, as valetas, passeios, banquetas ou taludes;
2. Todo o restante vocabulário urbanístico constante no presente Regulamento, tem o significado definido na legislação aplicável, atualmente o Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro e, na ausência deste, os conceitos técnicos constantes de documentos oficiais de natureza normativa produzidos pelas entidades nacionais legalmente competentes em razão da matéria em causa.

Artigo 6.º

Construções existentes

Sem prejuízo das condicionantes em vigor, nas parcelas onde se localizem construções existentes submetidas a controlo prévio à data de entrada em vigor do PDM, cujo uso não seja admitido para a categoria e subcategoria de espaço do solo rústico e do solo urbano, permite-se a ampliação até 30% da área licenciada, desde que se enquadre numa das seguintes situações:

- a) Garantia das condições de habitabilidade ou utilização e salubridade das edificações;
- b) Redução dos impactos gerados pela atividade instalada;
- c) No caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, essa ampliação seja imprescindível para garantir a viabilidade económica da empresa ou exploração.
- d) A ampliação não deve criar condições de incompatibilidade com o disposto no artigo 14.º do presente regulamento.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7.º

Identificação

1. Na área do PDMP são aplicáveis os regimes das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, nomeadamente as seguintes, assinaladas na Planta de Condicionantes:

- a) Recursos Hídricos:
 - i) Domínio Hídrico;
 - i1) Leitos e margens dos cursos de água fluviais;
 - i2) Captações de água para abastecimento público;
- b) Recursos Ecológicos:
 - i) Reserva Ecológica Nacional (REN)
 - ii) Rede Natura 2000 – Zona Especial de Conservação Sicó/Alvaiázere PTCON0045;



c) Recursos Geológicos:

- i) Concessões, Licenças de Exploração e/ou de Pesquisa, Contratos de Prospeção e Pesquisa, Perímetros de Proteção, Concessões para Recuperação, e Áreas Cativas e de Reservas.
- ii) Perímetros de Proteção das Captações de Água Subterrânea para Abastecimento Público;
 - iii) Zona de Proteção Alargada da captação de Alcabideque (Portaria n.º 248/2011, de 22 de junho);

d) Recursos Agrícolas e Florestais:

- i) Reserva Agrícola Nacional (R.A.N.);
- ii) Aproveitamento Hidroagrícola e suas infraestruturas;
- iii) Áreas sujeitas ao regime florestal;

e) Património e infraestruturas:

- i) Património classificado e respetivas Zonas de Proteção e Zonas Especiais de Proteção:

ELEMENTO PATRIMONIAL	CLASSIFICAÇÃO	LUGAR / LOCAL
Castelo de Penela	MN – monumento nacional Dec. 16-06-1910, DG 136 de 23 de Junho de 1910 ZEP – DG 208 de 05 de Setembro de 1958	Penela
Pelourinho de Penela	MN – monumento nacional Dec. 16-06-1910, DG 136 de 23 de Junho de 1910 Zona de Proteção – 50m	
Igreja de Santa Eufémia	MN – monumento nacional Dec. Nº5/2202, D.R. I Série –B de 19 de Fevereiro de 2002 Zona de Proteção – 50m	
Villa Romana do Rabaçal	MN – monumento nacional Dec. n.º 12/2021, DR 1ª série, n.º 109, de 07 Junho 2021 ZEP, Portaria n.º 660/2018, DR, 2ª série, n.º236/2018 de 07 dezembro 2018	
Convento de Santo António	IIP – imóvel de interesse público Dec. Nº 2/96, DR 56 de 06 de Março de 1996 ZEP – Portaria 227/2010 de 24 de Março	
Pelourinho de Podentes	IIP – imóvel de interesse público Dec.- nº 23 122, DG 231 de 11 de Outubro de 1933	Podentes



	Zona de Proteção – 50m	
Castelo de Germanelo	SIP – sítio de interesse público, Portaria n.º 202/2014, DR, 2ª série, n.º 51 de 23 março 2014	Germanelo

ii) Património em vias de classificação e respetivas Zonas de Proteção:

ELEMENTO PATRIMONIAL	CLASSIFICAÇÃO	LUGAR / LOCAL
Sítio arqueológico de São Simão	Em vias de classificação	São Simão

iii) Rede Nacional de Transporte de Eletricidade;

iv) Rede Nacional de Distribuição de Eletricidade;

v) Rede Rodoviária Nacional

v1) Rede Nacional Complementar - IC3/A13, via longitudinal, entre o limite do distrito de Leiria/limite de concelho de Ansião e o limite de concelho de Miranda do Corvo, incluindo acessos e ramos de ligação, integrado na Subconcessão Pinhal Interior;

vi) Estradas Regionais

vi1) Estradas regionais sob jurisdição da IP:

vi1a) ER17-1, entre o limite de concelho de Miranda do Corvo e Espinhal (entroncamento da ER347/Rotunda);

vi1b) ER347, entre Penela (entroncamento com a EN110 desclassificada/Rotunda) e Espinhal (entroncamento com a ER17-1/Rotunda) e, entre o entroncamento da ER17-1 na União das Freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal, e o limite de concelho de Figueiró dos Vinhos/limite de distrito de Leiria;

vii) Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP:

vii1) EN110, entre o limite de concelho de Miranda do Corvo e o km 43,550 e, entre Penela (km 45.340) e o limite de concelho de Ansião/limite de distrito de Leiria;

vii2) EN347, entre o limite de concelho de Condeixa-a-Nova (km 36,650) e o entroncamento com a EN110 (Penela) (km 45,000).

viii) Estradas e Caminhos Municipais;

ix) Marcos Geodésicos;

f) (Revogado);

g) Sistema de Gestão Integrado de Fogos Rurais.

i) Classes de perigosidade de incêndio;



- ii) Faixas de gestão de combustível;
- iii) Rede de pontos de água
- iv) Rede de postos de vigia.

Artigo 8.º

Regime

1. (Revogado)
2. Sem prejuízo da legislação aplicável, deve ainda ser aplicado o seguinte:
 - a) Aproveitamento Hidroagrícola: devem ser salvaguardados todos os sistemas de transporte e distribuição de água para a rega. O restabelecimento dos sistemas que, eventualmente, forem interrompidos devido a qualquer tipo de edificação deve ser, obrigatoriamente, feito de acordo com as orientações técnicas da Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro em conjunto com a entidade que superintende na gestão da área regada.
 - b) A Rede Natura 2000, identificada na Planta de Condicionantes, no concelho de Penela é constituída pela Zona Especial de Conservação Sicó/Alvaiázere – PTCON0045 (Decreto Regulamentar n.º 1/2020, de 16 de março). De modo a manter e ou promover o estado de conservação favorável dos valores naturais de interesse comunitário, nas áreas integradas na Rede Natura 2000, são aplicadas as seguintes orientações de gestão, preconizadas pelo PSRN2000 para cada *habitat* identificado no concelho de Penela:

HABITAT	ORIENTAÇÕES DE GESTÃO
6110*	<ul style="list-style-type: none"> • Condicionar a exploração de pedreiras na área de ocupação do habitat; • Condicionar obras que impliquem a destruição direta do habitat; • Condicionar a pastorícia com bovinos na área de ocupação do habitat;
6210	<ul style="list-style-type: none"> • Travar a sucessão ecológica; • Utilização de fogo controlado com periodicidade de 15 anos em até 50% da área de distribuição atual; • Manutenção do pastoreio extensivo por gado ovino; • Condicionar o pastoreio por bovinos e a localização dos currais.
6220*	<ul style="list-style-type: none"> • Gestão ativa para a manutenção do habitat: <ul style="list-style-type: none"> - do uso do fogo controlado; - manutenção da pastorícia extensiva de percurso. • Definição de áreas de exclusão à implementação de infraestruturas; • Condicionamento à mobilização dos solos, eventualmente através da contratualização com os proprietários; • Promoção da atividade pastoril, e.g.: <ul style="list-style-type: none"> - limpeza de caminhos tradicionais; - valorização dos produtos animais associados à pastorícia; - políticas de apoio direto ao pastoreio, etc. • Controlo de invasoras e gestão de matos através de métodos que não perturbem o solo (destroçamento mecânico);
8210	<ul style="list-style-type: none"> • Interdição da destruição direta do habitat, nomeadamente por extração de inertes e edificação e instalação de infraestruturas;



8240*	<ul style="list-style-type: none"> Ordenamento do pastoreio, orientado para a manutenção do pastoreio extensivo; Interdição à exploração de pedreiras na área de ocupação do habitat;
8310	<ul style="list-style-type: none"> Condicionamento da extração de inertes, nomeadamente exploração de pedreiras; Condicionamento e controlo da visitação e do uso das grutas e algares, incluindo a sua exploração com fins turísticos; Reforço do controlo sobre o despejo de efluentes não tratados; Incrementar a qualidade e extensão do tratamento de efluentes agrícolas, urbanos e industriais; Controlo efetivo da deposição de resíduos e inertes em grutas e algares; Reforço da fiscalização sobre a pilhagem de formações geológicas no interior das grutas e algares;
9240	<ul style="list-style-type: none"> Interditar alterações ao uso do solo na área de ocupação do habitat; Promover a inclusão deste habitat em redes de micro reservas integrais a criar; Reforçar a fiscalização sobre a deposição de resíduos na área de ocupação do habitat; Condicionar o trânsito de pessoas, veículos e animais domésticos na área de ocupação do habitat;
9340	<ul style="list-style-type: none"> Promover a reconversão de áreas de montado marginais e densas, através de plantação, proteção da regeneração e eliminação absoluta do uso agro-pastoril, em azinhal. Interditar alterações ao uso do solo na área de ocupação do habitat, e.g. expansão do uso agrícola, florestação com espécies de crescimento rápido e expansão urbana; Executar medidas orientadas para a prevenção e a redução de risco de incêndio; Promover a inclusão de áreas bem conservadas em redes de micro reservas a criar, com forte condicionamento à ação humana; Reforçar a fiscalização sobre a deposição de resíduos na área de ocupação do habitat; Condicionar o trânsito de pessoas, veículos e animais domésticos na área de ocupação do habitat;

*** Habitat prioritário**

ESPÉCIE FAUNA	ORIENTAÇÕES DE GESTÃO
Chondrostoma polylepis	<ul style="list-style-type: none"> Condicionar a captação de água; Condicionar a extração de inertes; Restringir o uso de agroquímicos, adotando técnicas alternativas; Condicionar operações de transvase;
Rutilus alburnoides	<ul style="list-style-type: none"> Restringir o uso de agroquímicos, adotando técnicas alternativas; Reforçar a fiscalização sobre a emissão de efluentes; Condicionar a captação de água; Condicionar operações de transvase; Condicionar a extração de inertes;
Rutilus macrolepidotus	<ul style="list-style-type: none"> Interditar a extração de inertes; Condicionar a construção de novas barragens e açudes; Condicionar a captação de água; Condicionar operações de transvase;
Chioglossa lusitanica	<ul style="list-style-type: none"> Restringir o uso de agroquímicos, adotando técnicas alternativas; Reforçar a fiscalização sobre a emissão de efluentes; Condicionar a expansão urbano-turística; Condicionar a intensificação agrícola;
Mauremys leprosa	<ul style="list-style-type: none"> Condicionar as ações de drenagem, de forma a conservar as zonas húmidas; Condicionar a extração de inertes; Condicionar a captação de água; Condicionar a expansão urbano-turística; Salvaguardar de pastoreio as áreas mais sensíveis;



Lacerta schreiberi	<ul style="list-style-type: none"> • Conservar/recuperar vegetação ribeirinha autóctone; • Condicionar a regularização dos sistemas hídricos em áreas de ocorrência da espécie; • Restringir o uso de agroquímicos, adotando técnicas alternativas; • Reforçar a fiscalização sobre a emissão de efluentes; • Condicionar a construção de infraestruturas;
--------------------	---

3. Para efeito de aplicação das servidões relativas à rede primária e secundária das faixas de gestão de combustível, entende-se por áreas edificadas o Perímetros Urbanos, Aglomerados Rurais e Áreas de Edificação dispersa.
4. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, independentemente da sua representação na Planta de Condicionantes, aplicam-se os respetivos regimes jurídicos, que prevalecem sobre o regime de uso do solo aplicável por força do Plano.
5. Caso se identifiquem desfasamentos e omissões, entre a representação gráfica do domínio hídrico (leito e margens de cursos de água fluviais) nas Plantas de Condicionantes e a realidade física do território, aplicar-se-á às linhas de água existentes no local, todas as disposições referentes à divisão administrativa, pelo que na instrução de pedidos de informação prévia, licenciamento e das comunicações prévias deve ser avaliada a área de intervenção da operação em função do existente no sítio ou lugar.

CAPÍTULO III

USO DO SOLO

SECÇÃO I

Classificação do Solo Rústico e Urbano

Artigo 9.º

Classificação do Solo

1. Solo rústico é o que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou proteção de riscos, ainda que seja ocupado por infraestruturas, que comporte a possibilidade da existência de atividades de transformação dos materiais explorados e aquele que não seja classificado como urbano.
2. Solo urbano é o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto à urbanização ou à edificação, incluindo os solos afetos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano.



Artigo 10.º

Identificação do Solo Rústico

1. O solo rústico do município de Penela processa-se através da integração nas seguintes categorias e subcategorias:
 - a) Espaços Agrícolas
 - i) Espaços agrícolas de produção
 - i1) Espaços agrícolas de produção fundamental;
 - i2) Espaços agrícolas de produção complementar;
 - ii) Outros espaços agrícolas
 - ii1) Outros Espaços Agrícolas - Espaços agrícolas de conservação;
 - iii) (Revogado)
 - b) Espaços Florestais
 - i) Espaços florestais de produção;
 - ii) Espaços florestais de proteção;
 - iii) Espaços florestais de conservação;
 - iv) Espaços mistos de uso silvícola com agrícola alternado e funcionalmente complementares
 - c) (Revogada)
 - d) Espaços afetos à exploração de recursos geológicos destinados à exploração geológica, a indústrias extrativas ou complementares, incluindo as respetivas áreas de proteção e de condicionantes legalmente exigidas;
 - e) Espaço natural, correspondente às áreas com ocorrência dos valores naturais dos sítios, de acordo com o Plano Sectorial da Rede Natura 2000, bem como as áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico.
 - f) Áreas de edificação dispersa, correspondendo a espaços existentes de usos mistos;
 - g) Aglomerados rurais, correspondendo a espaços edificados com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural;
 - h) Espaço Cultural, correspondendo a áreas de património histórico, arquitetónico, arqueológico e paisagístico, sendo o regime de uso do solo determinado pelos valores a proteger, conservar e valorizar.

Artigo 11.º

Identificação do Solo Urbano

1. O solo urbano do município de Penela, processa-se através da integração nas seguintes categorias:
 - a) Espaços centrais;
 - b) Espaços habitacionais;
 - i) Espaços habitacionais de tipo I;



- ii) Espaços habitacionais de tipo II;
 - iii) Espaços habitacionais de tipo III;
 - c) Espaços urbanos de baixa densidade;
 - d) Espaços de uso especial;
 - i) Espaços de uso especial - Equipamentos;
 - ii) Espaços de uso especial – Turismo;
 - e) Espaços de atividades económicas.
 - f) Espaços verdes.
2. (Revogado)
- a) (Revogado);
 - b) (Revogado);
 - c) (Revogado);
 - d) (Revogado).
3. (Revogado).

Artigo 12.º

Sistema Urbano

1. O Sistema Urbano definido pelo Plano é o constante do Quadro seguinte e corresponde ao conjunto de aglomerados urbanos devidamente identificados na Planta de Ordenamento 1.0 como solo urbano, para os quais foi estabelecida uma hierarquia urbana como orientação à implantação espacial de equipamentos e de atividades económicas promotores de desenvolvimento e atenuadores de desigualdades espaciais, favorecendo o desenvolvimento de relações inter centros e atenuando a atual dependência polarizadora das sedes concelhias.

Nível Hierárquico	Centro Urbano
I	Penela
II	Sedes de freguesia Podentes, Rabaçal, Espinhal, Cumieira
III	Outros aglomerados

Artigo 13.º

Espaços comuns ao Solo Rural e Urbano

(Revogado)



SECÇÃO II

Disposições comuns ao Solo Rústico e Urbano

SUBSECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 14.º

Condicionamentos Estéticos, Ambientais e Paisagísticos

Consideram-se usos incompatíveis com funções residenciais os que provoquem um agravamento das condições ambientais e urbanísticas, nomeadamente os que:

- a) Dão lugar a ruídos, fumos ou resíduos que prejudiquem as condições de salubridade;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga, ou que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Apresentem riscos de toxicidade, incêndio ou explosão.
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental.

Artigo 15.º

Afastamentos

1. Sem prejuízo do disposto em legislação especial, os afastamentos medidos entre as fachadas da edificação e os limites laterais da parcela, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, deverão garantir, em igualdade de direito, a construção nas parcelas ou lotes adjacentes, nas seguintes condições:
 - a) Em situações que incluam a abertura de vãos de compartimentos de habitação deverá ser garantido um afastamento de pelo menos metade da altura da edificação, com um mínimo de 3 metros, ao respetivo limite lateral;
 - b) Em situações sem abertura de vãos de compartimentos de habitação deverá ser garantido um afastamento mínimo de 3 metros ao respetivo limite lateral;
2. Apenas é permitido que a edificação encoste aos limites laterais das parcelas, nos seguintes casos:
 - a) Em edificações com um piso acima da cota de soleira ou altura da fachada até 3 metros.
 - b) (Revogada)
 - c) Em intervenções que impliquem continuidade de conjunto, admitindo-se o encosto aos limites laterais quando adossado a empenas existentes em prédios confinantes, submetidos a controlo prévio de acordo com a legislação geral em vigor.
3. O afastamento do tardo não poderá ser inferior a metade da altura da respetiva fachada e nunca inferior a 4 metros, em relação ao ponto mais desfavorável, exceto em situações pontuais, quando se



verifiquem, cumulativamente, condições particulares de cadastro, alinhamentos existentes, a edificação não exceda dois pisos e sem prejuízo de outras condicionantes legais.

Artigo 16.º

Indústria e Armazéns em Prédios de Habitação

1. Admite-se a coexistência de unidades industriais e de armazéns com habitação no mesmo edifício, desde que, cumulativamente, se verifiquem as seguintes disposições:
 - a) Sejam compatíveis com o uso residencial;
 - b) Respeitem o artigo 14º do presente regulamento.

Artigo 17.º

Edifícios Anexos

1. Os edifícios anexos, nos perímetros urbanos, são edifícios referenciados a um edifício principal, com função complementar da construção principal, destinados, designadamente, a garagens, arrumos ou apoio à fruição dos respetivos logradouros, e devem garantir uma adequada integração no local de modo a não afetarem as características urbanísticas existentes, nos aspetos da estética, da insolação e da salubridade, devendo ainda obedecer aos seguintes critérios:
 - a) Nas situações de habitação unifamiliar a área de construção não pode exceder 15% da área da parcela, até um máximo de 60 m²;
 - b) Nas situações de habitação coletiva a área de construção não pode exceder 20m² por fogo e a área de implantação não pode ser superior à área de implantação do edifício principal;
 - c) Altura máxima da fachada de 3 metros e altura máxima da edificação de 4,5 metros, não podendo exceder a altura do edifício principal;
 - d) Os anexos poderão implantar-se separados da construção principal, não sendo permitida a alteração do uso.
2. Quando os anexos encostarem aos limites das parcelas, a respetiva parede de meação não poderá exceder uma altura superior a 3 metros, se não existirem desníveis entre os terrenos confrontantes, ou um máximo de 4 metros caso existam, devendo obrigatoriamente ser adotada uma implantação e uma solução arquitetónica que minimize o impacto sobre as parcelas confrontantes ou sobre o espaço público.

Artigo 18.º

Alinhamento das edificações

Nas áreas construídas, estruturadas por acessos existentes, e para os quais não existam planos de pormenor com definição de alinhamento, as edificações a licenciar são definidas pelo alinhamento de edifícios dominante no arruamento onde se inserem, exceto nos seguintes casos:



- a) Por razões de integração urbanística, desde que tal se demonstre inequivocamente necessário para garantir as condições mínimas de utilização das construções;
- b) Quando resulte um acréscimo significativo da disponibilização de espaço público qualificado com evidente benefício para a área em causa e desde que verificadas as condições relativas à ocupação de logradouros;
- c) Quando se trate da defesa de valores paisagísticos ou patrimoniais.

Artigo 19.º

Zonamento Acústico

1. O PDMP estabelece a classificação e delimitação das Zonas Sensíveis e das Zonas Mistas identificadas na Planta de Ordenamento 1.1 – Classificação de Zonas Sensíveis, Mistas e Identificação de Zonas de Conflito.
2. São também identificadas as Zonas de Conflito que correspondem àquelas onde o nível sonoro contínuo equivalente, ponderado A, L_{Aeq} , do ruído exterior seja superior a:
 - a) 55 dB (A), no período diurno/entardecer, e 45 dB (A) no período noturno, quando se trate de Zonas Sensíveis;
 - b) 65 dB (A), no período diurno/entardecer, e 55 dB (A) no período noturno, quando se trate de Zonas Mistas.
3. Para todas as Zonas de Conflito, a Câmara Municipal deve proceder à elaboração e à aplicação de planos municipais de redução de ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído.
4. Nas zonas de conflito inseridas em perímetros urbanos, é interdito o licenciamento ou a comunicação prévia para novos edifícios habitacionais, bem como de novas escolas, hospitais ou similares e espaços de lazer enquanto se verifique a violação dos valores máximos legais referidos no número 3 do presente artigo.
5. Excetuam-se do disposto no número anterior os novos edifícios habitacionais em solo urbano ou em aglomerados rurais quando a zona em apreciação:
 - a) Esteja abrangida por plano municipal de redução de ruído; ou
 - b) Não exceda em mais de 5 dB os valores limite de exposição fixados para as zonas mistas e o índice de isolamento de sons de condução aérea seja incrementado em mais de 3 dB relativamente ao valor mínimo previsto no regulamento dos requisitos acústicos dos edifícios.

Artigo 20.º

Defesa da Floresta Contra Incêndios

(Revogado)



SUBSECÇÃO II

Proteção das Captações de Água para Abastecimento Público

Artigo 20.º-A

Identificação

1. As áreas identificadas na 'Planta de Condicionantes' correspondem aos perímetros de proteção das captações de água para abastecimento público em vigor publicados em Diário da República e estão sujeitas ao regime previsto no diploma legal que os publicou e aprovou.
2. As áreas envolventes a captações de água para abastecimento público cujo perímetro de proteção não está publicado, estão sujeitas às condicionantes do artigo seguinte.

Artigo 20.º-B

Ocupações e utilizações

1. No caso de captações de água subterrânea, enquanto não forem delimitados perímetros de proteção, é definida uma «zona de proteção imediata» constituída por um círculo de 40 metros de raio com centro nas captações:
 - a) Nesta zona de proteção é interdita qualquer instalação ou atividade, com exceção das que têm por objetivo a conservação, manutenção e melhor exploração da captação;
 - b) O terreno abrangido pela zona de proteção imediata deve ser mantido limpo de quaisquer resíduos, produtos ou líquidos que possam provocar infiltração de substâncias indesejáveis para a qualidade da água da captação.
2. No caso de captações de água superficial, são interditas as seguintes atividades na envolvente da estrutura de captação:
 - a) Todas as atividades secundárias como a navegação com e sem motor, a prática de desportos náuticos, o uso banhar e a pesca, com exceção das embarcações destinadas à colheita de amostras de água para monitorização da qualidade e à manutenção das infraestruturas da captação;
 - b) A descarga de qualquer tipo de efluentes de origem doméstica e industrial no plano de água e na zona terrestre adjacente.

SUBSECÇÃO III

Adaptação e Mitigação Das Alterações Climáticas



Artigo 20.º-C

Ambiente Urbano

No que respeita à melhoria do ambiente urbano, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas, devem, sempre que possível, cumprir as seguintes ações:

- a) Assegurar a integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- b) Utilizar material vegetal, nos jardins públicos, nos quais se privilegie a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território;
- c) Implementar estruturas arbóreas e arbustivas em arruamentos, praças e largos, e demais estruturas verdes urbanas para mitigar o efeito das ilhas de calor urbano;
- d) Promover a plantação de espécies vegetais com maior capacidade de captura de carbono;
- e) Reduzir ao mínimo a impermeabilização dos espaços exteriores, com a adoção de pavimentos em materiais permeáveis no espaço privado e no espaço público (passeios, calçadas, praças, estacionamento, acessos pedonais, pistas cicláveis, etc.) e, sempre que possível, prever a aplicação de pavimentos permeáveis e porosos.
- f) Promover a integração das intervenções em espaço público com a rede de transportes públicos e com as infraestruturas de apoio à mobilidade suave.

Artigo 20.º-D

Eficiência Ambiental dos Recursos

No que respeita ao aumento da eficiência ambiental dos recursos, a intervenção no espaço público e nas operações urbanísticas deve, sempre que possível, promover as seguintes ações:

- a) A sustentabilidade dos edifícios e do espaço público, desde a fase de conceção das intervenções e operações urbanísticas, com o aproveitamento local de recursos;
- b) Utilização de métodos e adoção de materiais de construção com elevados coeficientes de reflexão difusa e baixa condutividade térmica provenientes de fabricantes com certificações ambientais, preferencialmente com origem em fornecedores locais;
- c) A autossuficiência energética dos edifícios quer ao nível do novo edificado, quer ao nível da reabilitação do património existente;
- d) A reabilitação urbana e readaptação do edificado com usos obsoletos para novas funções compatíveis com a conservação dos valores do património cultural;



- e) A eficiência energética nos sistemas de iluminação pública, iluminação semafórica e outras estruturas urbanas;
- f) A introdução de tecnologias de aproveitamento de energias renováveis no meio urbano;
- g) A interação da rede elétrica com as novas fontes de produção de eletricidade;
- h) As operações urbanísticas que adotem soluções de eficiência energética podem vir a beneficiar de incentivos, nos termos a fixar em Regulamento municipal.

CAPÍTULO IV

SOLO RÚSTICO

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 21.º

Disposições comuns ao Solo Rústico

1. O solo rústico não pode ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e as exceções consignadas na lei geral, quando aplicáveis.
2. Quando houver lugar, no quadro do presente Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, ao licenciamento ou autorização para construir novos edifícios ou para alterar os usos de outros licenciados que se localizem em solo rústico, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, a executar de acordo com projeto realizado para o efeito.
3. É condição necessária para que um terreno seja considerado apto à edificação, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, ser servido por infraestruturas de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade, individuais ou coletivas, quer de iniciativa pública, quer privada.

SECÇÃO II

Edificabilidade no Solo Rústico



Artigo 22.º

Edificação

1. A edificação isolada em solo rústico deve ter como função o suporte às atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, ambientais, culturais e paisagísticos e/ou à promoção da multifuncionalidade dos espaços rurais.
2. As novas construções podem ter como finalidade as seguintes ocupações e atividades:
 - a) Edificação para fins habitacionais de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola, de acordo com o definido no artigo 23.º;
 - b) Construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais;
 - c) Empreendimentos turísticos isolados;
 - d) Infraestruturas de apoio a atividades de animação turística
 - e) (Revogado)
 - f) Infraestruturas territoriais, designadamente nos domínios dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, dos resíduos, da energia e das comunicações;
 - g) Edificações ligadas à proteção civil.
 - h) Aldeamentos turísticos
 - i) Instalações de comércio e serviços diretamente ligados às utilizações agrícolas;
 - j) Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, florestais, minerais ou outros ligados ao setor primário.

Artigo 23.º

Edificação para fins habitacionais

1. A edificação para fins habitacionais de quem exerça atividade agrícola ou atividades conexas ou complementares à atividade agrícola apenas é permitida mediante comprovação da inexistência de qualquer outra habitação na mesma exploração e de alternativas de localização em classe de espaço compatível com a sua edificabilidade.
2. Para efeitos de construção na exploração, a área do prédio deve ser igual ou superior a 3.000 m².
3. A edificação para fins habitacionais fora dos aglomerados rurais e áreas de edificação dispersa tem um carácter excecional, só sendo admitida desde que reúna cumulativamente os seguintes requisitos:
 - a) Serem comprovadamente necessárias às atividades desenvolvidas no solo rústico;
 - b) Ser imprescindível a sua localização na exploração;
 - c) Não se localizem em áreas de risco, salvaguardando as vulnerabilidades aos perigos, nomeadamente de incêndio, cheia, e inundação e deslizamento de vertentes
4. As exceções previstas nos números anteriores não são aplicáveis aos espaços florestais, nos quais a edificação para fins habitacionais não é permitida.
5. A habitação deve ser unifamiliar e observar os seguintes parâmetros:
 - a) Número de pisos não pode ser superior a dois;



- b) Altura máxima da fachada de 7,5 m;
- c) Área máxima de implantação de 300m², incluindo ampliações;
- d) Garantia da integração paisagística nas formas e escala do relevo da paisagem rural

Artigo 24.º

Estruturas de apoio às explorações agrícolas e florestais

1. As obras de edificação de estruturas de apoio apenas são admitidas quando determinadas, designadamente, por necessidades inerentes às explorações agrícolas ou florestais.
2. As obras de edificação de estruturas de apoio às explorações agrícolas e florestais devem respeitar os seguintes parâmetros:
 - a) Área máxima de construção das edificações de apoio de 200 m²;
 - b) Altura máxima da fachada de 4,5 metros, com exceção de silos, depósitos de água e instalações agrícolas/florestais especiais, quando tecnicamente justificado.

Artigo 25.º

Estabelecimentos industriais de primeira transformação de produtos agrícolas, florestais, minerais ou outros ligados ao sector primário e instalações pecuárias

1. Estes estabelecimentos devem ser instalados na proximidade da produção primária, devendo cumprir os seguintes parâmetros:
 - a) Altura máxima da fachada de 10 metros;
 - b) Área máxima de implantação de 2000m²;
 - c) Não afetar negativamente a área envolvente sob os pontos de vista paisagístico e de salubridade;
2. Estes estabelecimentos incluem obrigatoriamente espaço verde de enquadramento, destinado à integração paisagística, e sistemas de controlo dos impactes ambientais nos termos previstos na lei.
3. Em casos devidamente justificados, por questões técnicas ou de viabilidade económica, admite-se o não cumprimento dos parâmetros definidos nas alíneas a) e b) do nº 1.

Artigo 26.º

Empreendimentos turísticos isolados

São admitidas todas as tipologias de Empreendimentos Turísticos Isolados, desde que cumpram os seguintes critérios:

- a) Soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
- b) Soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;



- c) O número máximo de pisos admissível é dois, podendo ser excecionalmente ultrapassado desde que as características morfológicas dos terrenos e da paisagem o permitam, de modo a não constituírem intrusões visuais, o que deve ser adequadamente justificado e acompanhado das peças escritas e desenhadas necessárias à sua fundamentação;
- d) Os hotéis, pousadas e hotéis rurais construídos de raiz, devem ainda cumprir o seguinte:
 - i) Mínimo de 3 estrelas;
 - ii) Densidade máxima: 40 camas/hectare;
 - iii) Número máximo de camas: 200 camas.

Artigo 27.º

Outros usos admitidos

Para os restantes usos admitidos, de acordo com o artigo 22º do presente regulamento, devem ser cumpridos os seguintes critérios:

- a) Altura máxima da fachada de 10 metros;
- b) Área máxima de implantação de 1000m²;
- c) Respeito pelas condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

Artigo 28.º

Reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes

1. Sem prejuízo das condicionantes legais em vigor, são permitidas obras de reconstrução, alteração e ampliação das construções existentes para fins habitacionais ou de interesse público, designadamente instalação de museus, centros de exposições, centros de interpretação, equipamentos sociais e culturais de uso coletivo, públicos ou privados, empreendimentos turísticos isolados, estruturas de apoio a atividades de animação turística e estabelecimentos de restauração/bebidas ou exercício de outras atividades compatíveis com o solo rústico, independentemente do uso anterior.
2. As obras de reconstrução, alteração e ampliação de construções existentes obedecem aos parâmetros definidos nos artigos anteriores, salvaguardando-se, no entanto, as seguintes situações:
 - a) Quando o número de pisos da pré-existência é superior ao limite fixado, será esse o número máximo de pisos admitido;
 - b) Nas tipologias hotéis, pousadas e hotéis rurais não é exigido o cumprimento da densidade máxima de 40 camas/hectare, previsto no ponto ii) da alínea d) do artigo 26.º;
 - c) Nas tipologias casas de campo, agroturismo e turismo de habitação, a área máxima de construção, incluindo a ampliação, não pode exceder 2000 m², exceto quando a pré-existência tenha área superior, caso em que esse valor será entendido como área máxima.



SECÇÃO III

Espaços Agrícolas

Artigo 29.º

Identificação

1. Os espaços agrícolas, delimitados na Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo, são constituídos por:
 - a) Espaços agrícolas de produção;
 - i) Espaços agrícolas de produção fundamental
 - ii) Espaços agrícolas de produção complementar;
 - b) Outros espaços agrícolas - Espaços agrícolas de conservação.
2. Atendendo a que a arborização dos espaços agrícolas poderá prejudicar o bom desenvolvimento das culturas agrícolas instaladas, estabelecem-se condicionalismos à instalação de povoamentos florestais nesses espaços, permitindo-se apenas a arborização mediante as seguintes condições:
 - a) As culturas confinantes instaladas apresentem sinais de abandono;
 - b) As espécies a instalar deverão ser bem adaptadas às condições edafoclimáticas da estação e cumprir com o definido no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, privilegiando-se as folhosas produtoras de lenho de qualidade e as resinosas.
 - c) Deverá ser garantida uma distância mínima de 3 metros relativamente aos limites dos prédios vizinhos;
 - d) São interditas ações de arborização e rearborização em espaços agrícolas, com espécies florestais de rápido crescimento, com exceção das áreas onde já exista ocupação com estas espécies;
 - e) Poderão ser autorizadas as ações referidas na alínea anterior, mediante apresentação parecer que comprove a inaptidão agrícola dos solos em causa.

SUBSECÇÃO I

Espaços Agrícolas de Produção Fundamental

Artigo 30.º

Caraterização

1. Os Espaços Agrícolas de Produção Fundamental correspondem às grandes manchas contínuas de elevada fertilidade, uso ou vocação agrícola reconhecidos e integradas na Reserva Agrícola Nacional (RAN).



2. Destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem a fertilidade dos solos e cumpram o código de boas práticas agrícolas.

Artigo 31.º

Regime

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, nos Espaços Agrícolas de Produção Fundamental é aplicável o regime jurídico da RAN.
2. Tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração e ampliação de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
3. Para novas edificações, quando admitidas, observam-se os parâmetros e disposições constantes dos artigos 23º, 24º, 25º, 26º e 27º do presente regulamento.

SUBSECÇÃO II

Espaços Agrícolas de Produção Complementar

Artigo 32.º

Caraterização

Os Espaços Agrícolas de Produção Complementar caracterizam-se pela sua potencialidade para a exploração e produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território.

Artigo 33.º

Regime

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, nos Espaços Agrícolas de Produção Complementar, tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração e ampliação de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
2. Para novas edificações, quando admitidas, observam-se os parâmetros e disposições constantes dos artigos 23º, 24º, 25º, 26º e 27º do presente regulamento.



SUBSECÇÃO III

Outros Espaços Agrícolas – Espaços Agrícolas de Conservação

Artigo 34.º

Caraterização

Os Outros Espaços Agrícolas - Espaços Agrícolas de Conservação definidos na planta de ordenamento, estão integradas em Rede Natura 2000.

Artigo 35.º

Regime de uso

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, nestes espaços, as intervenções agrícolas ficam abrangidas pelas disposições Plano Sectorial da Rede Natura 2000, nomeadamente as orientações de gestão cartografadas, definidas no artigo 8º do presente regulamento, aplicando-se aos valores naturais identificados na Carta de Valores Naturais da Rede Natura 2000.
2. Tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração e ampliação de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
3. Para novas edificações, quando admitidas, observam-se os parâmetros e disposições constantes dos artigos 23º, 24º, 25º, 26º e 27º do presente regulamento.

SECÇÃO IV

Espaços Florestais

Artigo 36.º

Identificação

1. Os Espaços Florestais correspondem aos terrenos ocupados com floresta, matos e pastagens ou outras formações vegetais espontâneas, segundo os critérios definidos no Inventário Florestal Nacional. Incluem os espaços florestais arborizados, áreas ardidas de povoamentos florestais, áreas de corte raso e incultos de longa duração. Têm como fim assegurar a correção das disponibilidades hídricas e diminuir os riscos de erosão dos solos, o incremento do valor ecossistémico, recreativo e de lazer da paisagem, assim como a sua recuperação funcional, a promoção da biodiversidade, da estabilidade global dos solos em causa.
2. Os Espaços Florestais são constituídos por:
 - a) Espaços Florestais de Produção;
 - b) Espaços Florestais de Proteção;
 - c) Espaços Florestais de Conservação.



- d) Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado e Funcionalmente Complementares
3. A Planta de Ordenamento Florestal 1.4, define, de acordo com o Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, as espécies florestais a privilegiar em ações de arborização e rearborização, sem prejuízo da utilização de outras espécies com características edafoclimáticas favoráveis, não sendo admitida a utilização de invasoras lenhosas;
 4. Nos Espaços Florestais não incluídos nas áreas definidas na Planta de Ordenamento Florestal 1. 4, com potencialidade favorável ao eucalipto, só serão admitidas ações de arborização com eucalipto nas áreas já ocupadas com esta espécie.

SUBSECÇÃO I

Espaços Florestais de Produção

Artigo 37.º

Caraterização

Os Espaços Florestais de Produção contribuem para o bem-estar material das sociedades rurais e urbanas, e corresponde às áreas de maior aptidão florestal integradas, predominantemente na sub-região homogénea Floresta da Beira Serra, definida no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral, na qual prevalece a função de produção. Apesar de não serem especialmente vocacionadas para a produção lenhosa, integram-se também nesta categoria as sub-regiões homogéneas Lousã e Açor, e parte da sub-região Sícó e Alvaiázere.

Artigo 38.º

Regime de usos

1. Sem prejuízo da legislação em vigor, os projetos e ações, usos e atividades a desenvolver nos espaços florestais, públicos ou privados regem-se pelo regulamentado e normas de intervenção e modelos de silvicultura estabelecidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral para as Sub-Regiões Homogéneas (SRH) Floresta da Beira Serra, Lousã e Açor, e Sícó e Alvaiázere, devendo contribuir para a concretização dos objetivos específicos comuns e objetivos específicos, bem como para o cumprimento das metas para a composição dos espaços florestais arborizados.
2. As ações de arborização, rearborização e reconversão florestal e as intervenções nos espaços florestais obedecem ainda às disposições do PMDFCI e ao disposto na lei referente ao Sistema de Gestão Integrada de Fogos Rurais, promovendo:
 - a) A descontinuidade horizontal e vertical dos combustíveis florestais;
 - b) A compartimentação dos povoamentos mono específicos em parcelas com o máximo de 50 ha ou 20 ha nas situações de maior risco de incêndio definidas no PMDFCI;
3. O estabelecimento da compartimentação deve ser assegurado:



- a) Pela rede de Faixas de Gestão de Combustível, definidas no PMDFCI, ou por outros usos do solo com baixo risco de incêndio, nomeadamente agrícola;
 - b) Por linhas de água e respetivas faixas de proteção, convenientemente geridas;
 - c) Por faixa de arvoredo de baixa inflamabilidade e combustibilidade, com as especificações técnicas definidas nos instrumentos de gestão florestal.
4. O desenvolvimento dos modelos de gestão, o arranjo estrutural e a composição específica dos espaços florestais adequados à concretização dos objetivos estratégicos e específicos regem-se pelo regulamentado no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.
 5. Tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração e ampliação de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
 6. Para novas edificações, quando admitidas, observam-se os parâmetros e disposições constantes dos artigos 23º, 24º, 25º, 26º e 27º do presente regulamento.
 7. Nos Espaços Florestais de Produção não incluídos nas áreas definidas na Planta de Ordenamento 1.4 – Planta de Ordenamento Florestal com potencialidade favorável ao eucalipto, só serão admitidas ações de arborização com eucalipto nas áreas já ocupadas com esta espécie.

SUBSECÇÃO II

Espaços Florestais de Proteção

Artigo 39.º

Caraterização

Os Espaços Florestais de Proteção são constituídos por espaços de uso ou vocação florestal sensíveis, sem vocação de produção intensiva, que exercerem funções de proteção prioritária da rede hidrográfica, integrando ou não, áreas sujeitas ao regime da REN, englobando, ainda, incultos e pequenas áreas de uso agrícola.

Artigo 40.º

Regime de usos

1. Nestes espaços têm enquadramento as intervenções necessárias à instalação e exploração dos recursos florestais, nas condições previstas na lei em vigor e que não ponham em causa os objetivos de proteção do solo, rede hidrográfica, regulação climática e valorização da qualidade da paisagem.
2. É interdita a destruição de linhas de drenagem natural bem como a alteração da morfologia do terreno, nos termos da legislação em vigor.
3. Excetua-se do disposto nos números anteriores a atividade de exploração de recursos geológicos.



4. Nas operações de preparação do terreno, instalação de povoamentos, remoção de toijas e limpeza de matos devem utilizar-se preferencialmente métodos que não impliquem a mobilização do solo em profundidade.
5. As ações a desenvolver nos espaços florestais de Proteção, nomeadamente as operações de instalação de povoamentos florestais, gestão e exploração florestal, devem:
 - a) Obedecer às normas de intervenção e modelos de silvicultura por função de proteção definidas no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
 - b) Acautelar a preservação dos núcleos de vegetação natural existentes constituídos por espécies florestais de folhosas autóctones;
 - c) (Revogado)
6. Tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração e ampliação de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
7. Para novas edificações, quando admitidas, observam-se os parâmetros e disposições constantes dos artigos 23º, 24º, 25º, 26º e 27º do presente regulamento.

SUBSECÇÃO III

Espaços Florestais de Conservação

Artigo. 41.º

Caraterização

Os Espaços Florestais de Conservação englobam as áreas ocupadas por espécies florestais de elevado valor ambiental e mais adaptadas às condições edafoclimáticas do território, classificadas como habitats naturais na ZEC Sicó/Alvaiázere – PTCON0045.

Artigo 42.º

Regime de usos

1. Nestes espaços, as intervenções florestais a considerar, no âmbito do planeamento florestal, ficam abrangidas pelas disposições do Plano Sectorial da Rede Natura 2000, nomeadamente as orientações de gestão definidas no artigo 8º do presente regulamento.
2. Tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração e ampliação de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
3. Para novas edificações, quando admitidas, observam-se os parâmetros e disposições constantes dos artigos 23º, 24º, 25º, 26º e 27º do presente regulamento.



SUBSECÇÃO IV

Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado e Funcionalmente Complementares

Artigo 43.º

Caraterização

Os Espaços Mistos de Uso Silvícola com Agrícola Alternado e Funcionalmente Complementares compreendem os terrenos ocupados quer por sistemas agro-silvo-pastoris quer por usos agrícolas e silvícolas alternados e funcionalmente complementares.

Artigo 44.º

Ocupações e utilizações

1. Constituem objetivos específicos de ordenamento destes espaços o desenvolvimento da agricultura, da atividade pastoril, da apicultura e o suporte à caça e à pesca em águas interiores, nas áreas de especial sensibilidade ecológica, acautelando a aplicação das normas de silvicultura que constam do Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral.
2. (Revogado)
3. Tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no Artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.
4. Para novas edificações, quando admitidas, observam-se os parâmetros e disposições constantes dos artigos 23º, 24º, 25º, 26º e 27º do presente regulamento.

SECÇÃO V

Espaço Natural

Artigo 45.º

Caraterização

Os espaços naturais caraterizam-se por integrar áreas de elevado valor paisagístico e ambiental, nas quais se privilegia a salvaguarda das suas caraterísticas essenciais e são fundamentais para a conservação da natureza e diversidade biológica e paisagística, onde se integram os valores naturais na Zona Especial de Conservação Sicó/Alvaiázere – PTCON0045, a paisagem natural envolvente à Louçainha e à Pedra da Ferida, bem como as cavidades cársticas existentes, identificadas na planta de ordenamento.



Artigo 46.º

Ocupações e utilizações

1. Nos espaços naturais permitem-se atividades agrícolas, socioculturais, de recreio, de desporto e lazer, compatíveis com a natureza e condicionantes legais aplicáveis.
2. Nos espaços naturais são interditos os seguintes atos:
 - a) Destruição das linhas de drenagem natural;
 - b) Instalação de povoamentos florestais de folhosas de crescimento rápido e introdução de espécies faunísticas ou florísticas exóticas;
 - c) Alteração da morfologia das margens ao longo dos cursos de água e destruição parcial ou total da vegetação ribeirinha;
 - d) Qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água ou do solo, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas de inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado, de acordo com as normas em vigor;
3. Nas áreas onde existam ou onde é suscetível a existência de cavidades cársticas, qualquer intervenção ficará sujeita a acompanhamento do órgão da entidade competente em razão de matéria.

SECÇÃO VI

Espaços de Exploração de Recursos Geológicos

SUBSECÇÃO I

Espaços de Exploração Consolidada

Artigo 47.º

Caraterização

1. Esta categoria integra o conjunto de espaços, cuja localização consta da planta de ordenamento, especificamente destinados ou reservados à exploração de recursos geológicos em conformidade com contratos de concessão ou licenças de exploração que possuam validade jurídica nos termos da legislação aplicável.
2. No âmbito destes empreendimentos podem ser permitidas edificações que se destinem a apoio direto à exploração dos referidos recursos e ainda as destinadas à instalação de indústrias de transformação dos próprios produtos da exploração e de atividades de operação de gestão de resíduos mesmo que só inertes.
3. Cumulativamente com o disposto no número anterior, na instalação e laboração das unidades existentes ou a criar, bem como na recuperação paisagística das áreas cuja exploração tenha cessado, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e atividade concreta.



Artigo 48.º

Novas explorações de recursos geológicos

Sem prejuízo das competências legais aplicáveis a cada situação, novas explorações de recursos geológicos, ou a ampliação das existentes, podem ser viabilizadas, no que diz respeito ao domínio de intervenção procedimental do município, em qualquer área integrada em solo rústico, desde que seja efetuado estudo prévio do seu potencial económico e ou potencial do recurso geológico.

Artigo 49.º

Regime de Edificabilidade

É permitida a instalação de anexos para apoio as atividades extrativas licenciadas, e de estabelecimentos industriais que se prendam com a atividade transformadora afim, devendo cumprir o estabelecido no artigo 25º do presente regulamento.

SUBSECÇÃO II

Espaços de Exploração Complementar

Artigo 50.º

Caraterização

São áreas com recursos geológicos prioritários para progressão das áreas de exploração consolidada, adjacentes ou não.

Artigo 51.º

Ocupações e utilizações

1. A sua utilização está condicionada ao nível de esgotamento das reservas disponíveis e evolução da recuperação paisagística das áreas de exploração existentes, com base nos seguintes pressupostos:
 - a) Utilização racional dos recursos existentes;
 - b) Reordenamento da atividade de exploração, promovendo a atividade nas áreas identificadas e libertando áreas de menor vocação afetas a essa atividade.
2. A exploração de cada espaço somente poderá ser iniciada de acordo com os planos de lavra devidamente aprovados.
3. (Revogado)
4. Tendo em vista as ocupações e utilizações previstas no Artigo 22º do presente regulamento, são permitidas obras de reconstrução, conservação, demolição, alteração de edifícios existentes submetidos a controlo prévio, de acordo com o estipulado no artigo 28º, e ainda infraestruturas de apoio à atividade extrativa.



5. Nestes espaços são admitidas novas edificações para atividades relacionadas com operações de gestão de resíduos.
6. Para novas edificações, quando admitidas, observam-se os parâmetros e disposições constantes dos artigos 23º, 24º, 25º, 26º e 27º do presente regulamento.

SUBSECÇÃO III

Áreas de Exploração Potenciais

Artigo 52.º

Caraterização

(Revogado)

Artigo 53.º

Ocupações e utilizações

(Revogado)

SECÇÃO VII

Outras Categorias de Solo Rústico

SUBSECÇÃO I

Aglomerados Rurais

Artigo 54.º

Identificação

1. Os aglomerados rurais correspondem a espaços edificados, com utilização predominantemente habitacional e de apoio a atividades localizadas em solo rústico, infraestruturados com recurso a soluções apropriadas às suas caraterísticas, cuja génese se encontra ligada à atividade agrícola e que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos originais, importantes na manutenção daquela atividade, e que, pela sua dimensão, caraterísticas e nível de infraestruturação não reúnem condições para integrarem o solo urbano.
2. São identificados, na Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo, os seguintes aglomerados rurais:

Aglomerado Rurais			
Além de Água	Cheira	Lagoa de São Sebastião	Santo Estevão
Bajancas Fundeiras	Coidel	Legação	Silveira Pequena
Caldeirão	Cova da Lapa	Malhada Velha	Senhora do Outeiro



Agglomerado Rurais			
Camela	Esquio	Melhorado	Tarrasteira
Carvalhal da Serra	Farelo	Mestra	Tolica
Casal de Além	Fartosa	Pardieiros Fundeiros	Torre Dona Jerónima
Casal de Santo Estevão	Ferrarias	Pessegueiro	Traquinai
Casal Ruivo	Fonte Perquina	Porto de Judeus	Vale de Arinto
Casalinho	Gateira	Poupa	Vale do Infesto
Cavadas	Hortas 1	Revalvito	Venda dos Moinhos (Ribeirinho)
Chãs	Hortas 2		

Artigo 55.º

Ocupações e utilizações

1. Nos aglomerados rurais são permitidos, além do uso residencial, usos complementares às atividades agrícola, pecuária e florestal, desde que compatíveis com a função dominante, tais como serviços, comércio de apoio e estabelecimentos hoteleiros nas tipologias de Hotéis e Pousadas, empreendimentos de Turismo no Espaço Rural, Turismo de Habitação, Parques de Campismo e Caravanismo, Equipamentos de Utilização Coletiva e construções de apoio.
2. Para edificação, quando admitida, observam-se os parâmetros definidos no quadro seguinte:

Usos	Dimensão mínima da Parcela	Altura máxima da fachada e/ou nº máximo de pisos (1)	Área/índice máximo de utilização (2)	Índice máximo de ocupação (2)
Habitação e usos compatíveis	A existente	Acima da cota de soleira: 2	300m ² (incluindo ampliações)	50%
Construções de apoio à atividade agrícola/florestal	A existente	4,5 m	-	15%
Hotéis, Hotéis Rurais e Parques de Campismo e Caravanismo	A existente	2 pisos	0,50	50%
Equipamentos de Utilização Coletiva	A existente	2 pisos	-	-

- (1) Excetuam-se depósitos de água e instalações especiais tecnicamente justificáveis.
 - (2) Esta área é contabilizada exclusivamente sobre a parte do prédio que esteja inserida no perímetro do aglomerado rural.
3. Excetuam-se do número anterior as situações de colmatagem urbana ou gaveto nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitarão os alinhamentos e altura da fachada dos edifícios contíguos e estabelecerão a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.
 4. Os novos edifícios e as ampliações dos edifícios existentes submetidos a controlo prévio têm que cumprir o disposto no artigo 14º do presente regulamento.



SUBSECÇÃO II

Áreas de Edificação Dispersa

Artigo 56.º

Identificação

1. As áreas de edificação dispersa correspondem a espaços existentes com características híbridas e uma ocupação de carácter urbano-rural, devendo ser objeto de um regime de uso do solo que garanta a sua contenção e o seu ordenamento e infraestruturação numa ótica de sustentabilidade, com recurso a soluções apropriadas às suas características.
2. São identificadas, na Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo, as seguintes áreas de edificação dispersa:
 - a) Carregã;
 - b) Portancho;
 - c) Póvoa das Pegas.

Artigo 57.º

Ocupações e utilizações

1. Nas áreas de edificação dispersa identificados na Planta de Ordenamento, admitem-se novas edificações, desde que:
 - a) Se trate de habitação unifamiliar, ou usos compatíveis com a função dominante, tais como serviços e comércio diretamente ligados às utilizações agrícolas, pecuárias, aquícolas, piscícolas, florestais ou de exploração de recursos energéticos ou geológicos de apoio, com altura de fachada não superior a 7 metros, correspondendo a dois pisos acima da cota de soleira;
 - b) A área máxima de construção de 300 m².
2. Os novos edifícios e as ampliações dos edifícios existentes sujeitos a controlo prévio têm que cumprir o disposto no artigo 14.º do presente regulamento.

SUBSECÇÃO III

Espaço Cultural

Artigo 58.º

Identificação

Corresponde à *Villa* Romana do Rabaçal e ao Castelo do Germanelo, incluindo as respetivas zonas especiais de proteção, sendo o regime de uso do solo determinado pelos valores a proteger, conservar e valorizar.



Artigo 59.º

Ocupações e utilizações

Sem prejuízo do estabelecido no regime jurídico do Património Cultural, são permitidos usos que promovam a sua valorização, nomeadamente equipamentos de interesse coletivo, bem como instalações de apoio ao desenvolvimento do turismo no espaço cultural. A edificabilidade deverá ser devidamente integrada, não alterando o equilíbrio com o valor a proteger.

CAPÍTULO V

SOLO URBANO

SECÇÃO I

Disposições Gerais

Artigo 60.º

Caraterização e usos dominantes

1. O solo urbano encontra-se dotado de infraestruturas urbanas, é servido por equipamentos de utilização coletiva, e compreende os espaços urbanos consolidados ou em consolidação destinados às atividades residenciais, comerciais, serviços, turismo e equipamentos complementares, incluindo espaços verdes e de utilização privada ou coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos de utilização coletiva, onde se admitem ainda os usos industriais, de armazenagem ou outros, desde que compatíveis com a habitação.
2. O solo urbano encontra-se subdividido em função da tipologia dominante dos edifícios e das densidades admissíveis:
 - a) **Espaços Centrais:** correspondem ao centro histórico da Vila de Penela e aos núcleos antigos da Vila do Espinhal, Podentes, Rabaçal e Cumieira, delimitados na Planta de Ordenamento, que importa preservar e requalificar, e identificam os tecidos consolidados mais antigos do concelho que ainda conservam a estrutura e os elementos morfológicos iniciais com significativa representatividade urbanística, arquitetónica e patrimonial;
 - b) **Espaços Urbanos de Baixa Densidade:** correspondem a áreas periurbanas, parcialmente urbanizadas e edificadas, apresentando fragmentação e características híbridas de uma ocupação de caráter urbano-rural, com permanência de usos agrícolas entrecruzados com usos urbanos e existência de equipamentos e infraestruturas, às quais o plano territorial atribui funções urbanas prevaletentes e que são objeto de um regime de uso do solo que garanta o seu ordenamento urbano numa ótica de sustentabilidade e flexibilidade de utilização, bem como a sua infraestruturização com recurso a soluções apropriadas.



- c) **Espaços Habitacionais tipo I:** correspondem a áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, caracterizando-se por apresentarem média densidade e carácter urbano forte, integrando as restantes áreas urbanas da Vila de Penela e da Vila do Espinhal.
- d) **Espaços Habitacionais tipo II:** correspondem a áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, caracterizando-se por apresentarem densidade e carácter urbano moderados, integrando as restantes áreas urbanas das sedes de freguesia de Podentes, Cumieira e Rabaçal.
- e) **Espaços Habitacionais tipo III,** correspondendo a áreas que se destinam preferencialmente a funções residenciais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, caracterizando-se por tipologias predominantemente de moradia unifamiliar isolada, integrando: Casal da Azenha, Alfafar, Lagoa de Podentes, Casinha/Badanais, Vendas de Podentes, Chainça, Camarinha, Chanca, Covão/Carvalhal de Santo Amaro/Santo Amaro, Espinheiro, Infesto, Nogueira das Cerejeiras/Cerejeiras/Cerrada das Cerejeiras, Casal Pinto, Carvalhinhos, Bajancas Cimeiras, Cancelas, Louçaínha, Fetais Fundeiros, Tola, Vieiros, Fojo, Fetais Cimeiros, Besteiro/São Sebastião, Vale do Espinhal, Ponte do Espinhal/Senhora da Glória, Silveirinha/Casal Branco, Trilho, Pastor/Santo António, Casais do Cabra/São Simão, Ferrarias, Serradas da Freixiosa, Torre Chão do Pereiro, Carvalhais/Solão, Chão de Ourique/Póvoa, Galega, Estrada de Viavai, Viavai/Casal Novo, Favacal, Câneve/ São Paulo, Grocinas/Venda dos Moinhos, Louriceira, Taliscas/Dueça/Carregã, Gagos, Freixial/Venda das Figueiras/Comareiros e Cabeça Redonda.
- f) **Espaços de uso especial,** que correspondem a áreas destinadas a equipamentos ou a turismo.
- g) **Espaços de atividades económicas,** que correspondem a áreas destinadas preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.

SUBSECÇÃO I

Espaços Centrais

Artigo 61.º

Regime de edificabilidade

1. Nestes espaços, as intervenções a efetuar nos edifícios existentes devem ter como regra a conservação dos mesmos, admitindo-se a reconstrução de edifícios existentes, a construção de novas edificações e a substituição dos edifícios que constituam uma intrusão arquitetónica ou urbanística de má



qualidade e que sejam desqualificadores da imagem do conjunto urbano onde se inserem, sendo sujeitas à realização de uma vistoria técnica de avaliação do valor patrimonial e do estado de conservação do imóvel, de acordo com o definido em Regulamento Municipal.

2. Qualquer intervenção nos edifícios, devem ter presente a correta relação com os edifícios vizinhos e com as características do tecido onde se inserem, de modo a contribuírem para a valorização da imagem urbana da zona que integram. Sem prejuízo do disposto no Regulamento Municipal, devem cumprir as seguintes disposições:

- a) Respeitar os alinhamentos frontais e tardoos dos edifícios e o tipo de relação do edifício com o espaço público dominante na frente urbana em que o prédio se integra;
- b) Em exceção às alíneas anteriores, são admitidas profundidades superiores para os edifícios quando tal se demonstre inequivocamente necessário para garantir as condições mínimas de utilização das construções, ou resulte um acréscimo significativo da disponibilização de espaço público qualificado com evidente benefício para a área em causa e desde que verificadas as condições relativas à ocupação de logradouros;
- c) A altura da fachada das ampliações de edifícios existentes e dos novos edifícios a construir, não pode ultrapassar a moda da frente urbana onde os mesmos se inserem;
- d) As novas construções deverão respeitar os elementos arquitetónicos e construtivos que contribuem para a caracterização patrimonial da imagem urbana dos locais onde se inserem;
- e) As ampliações apenas são admitidas quando simultaneamente sejam efetuadas obras de conservação de todo o edifício, caso necessário, quando sejam corrigidos os elementos dissonantes existentes e quando sejam conservados e restaurados os elementos arquitetónicos e construtivos que contribuem para a caracterização patrimonial da imagem urbana do aglomerado.
- f) A alteração de usos para fins não habitacionais só é permitida desde que contribua para viabilizar a preservação do objeto de salvaguarda e garantam a afetação de 50% do total da sua área de pavimentos para habitação, ou, caso contrário, se destinem a usos de interesse público ou turísticos, ou sejam essenciais para a revitalização da vida local;

3. Apenas se admitem demolições, totais ou parciais, de edifícios existentes quando a recuperação dos mesmos é inviável, aplicando-se o seguinte:

- a) Após realização de vistoria que ateste a necessidade de demolição, e preenchimento da ficha de avaliação do valor patrimonial e do estado de conservação do imóvel, de acordo com o Regulamento Municipal;
- b) Quando autorizada, a demolição deve ser precedida de levantamento arquitetónico e fotográfico exaustivo, devendo, no caso de nova edificação ou reconstrução, respeitar-se a inserção na envolvente.



4. Apenas se admite a edificação nos logradouros se forem respeitados os valores arquitetónicos, patrimoniais e ambientais existentes e a sua correta relação com a envolvente, nomeadamente em termos de volumetria e de enquadramento paisagístico, e quando sejam satisfeitas cumulativamente as seguintes condições:
 - a) Como prolongamento construtivo e funcional de edifícios destinados a habitação;
 - b) Quando os afastamentos do edifício, considerando já a ampliação, em relação aos limites de tardo e laterais da parcela, sejam iguais ou superiores à altura da fachada confrontante com esse limite, admitindo-se o encosto aos limites laterais quando adossado a empenas existentes em prédios confinantes;
 - c) A altura da fachada não pode ser superior à do edifício existente integrado na frente urbana;
5. Atendendo à especificidade das áreas históricas, sempre que possível, deverá garantir-se a existência de lugares de estacionamento no interior das parcelas ocupadas pelas edificações.
6. Para além do cumprimento dos parâmetros anteriores deve ainda atender-se à regulamentação própria para os Espaços Centrais definida em Regulamento Municipal.

SUBSECÇÃO II

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 62.º

Regime de edificabilidade

1. Nos espaços urbanos de baixa densidade, pretende-se promover uma expansão urbana qualificada, optando-se pelo crescimento urbano de baixa densidade, no qual se deve privilegiar a ocupação por moradias unifamiliares ou bifamiliares de forma equilibrada e sustentável com a devida dotação de espaços verdes urbanos e equipamentos.
2. Admitem-se funções complementares, desde que compatíveis com a função habitacional tais como comércio, serviços, equipamentos e turismo.
3. As novas edificações, ampliações e reconstruções, ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:
 - a) Número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira: 2;
 - b) Número máximo de pisos admitidos abaixo da cota de soleira: 1;
 - c) Índice máximo de utilização acima da cota de soleira: 0,5 e abaixo da cota de soleira: 0,4;
 - d) Índice máximo de ocupação do solo: 40%.



SUBSECÇÃO III

Espaços Habitacionais

Artigo 63.º

Regime de edificabilidade

1. As novas construções ou reconstruções bem como obras de ampliação de edifícios, deverão ser sempre orientadas de forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem, respeitando, na ausência de alinhamentos e altura de fachada definidos pela Câmara Municipal, as características morfológicas e tipológicas desse conjunto, designadamente:
 - a) O alinhamento dominante dos edifícios da frente urbana onde se integra o prédio objeto de intervenção;
 - b) A altura da fachada dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção;
 - c) A tipologia construtiva dominante da frente urbana onde se integra o prédio objeto da intervenção.
2. As parcelas destinadas à habitação devem possuir frente para a via de acesso principal. Sem prejuízo de planos de alinhamentos adotados ou de outras condicionantes legais, o recuo máximo admitido para a construção de edifícios é de 8 metros.
3. Podem ser admitidas exceções ao disposto no número anterior, desde que devidamente justificadas por estudo de enquadramento que acautele a sua correta integração na envolvente.
4. As novas edificações, ampliações e reconstruções, nos espaços habitacionais, ficam sujeitas aos seguintes parâmetros:
 - a) Espaços habitacionais tipo I: altura máxima da fachada de 3 pisos ou 10 metros; índice máximo de ocupação do solo de 70%;
 - b) Espaços habitacionais tipo II: altura máxima da fachada de 2 pisos ou 7 metros; índice máximo de ocupação do solo de 60%;
 - c) Espaços habitacionais tipo III: altura máxima da fachada de 2 pisos ou 7 metros; índice máximo de ocupação do solo de 50%;
5. Excetuam-se do número anterior as situações de colmatagem urbana ou gaveto nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios existentes respeitarão os alinhamentos e altura da fachada dos edifícios contíguos e estabelecerão a articulação volumétrica desses mesmos edifícios.
6. Os projetos dos edifícios deverão recorrer a soluções arquitetónicas e estéticas harmoniosas, incluindo os materiais, texturas e cores a aplicar no exterior dos mesmos, adequadas a uma correta integração no ambiente em que se vão inserir e compatibilizando os valores de ordem cultural e tradicional próprios da região.



7. Excetuam-se do cumprimento do índice máximo de ocupação as obras que se destinem à adoção de condições básicas de habitabilidade e salubridade ou ao cumprimento dos requisitos legais exigidos pela atividade exercida.
8. Nos espaços habitacionais admite-se a instalação de unidades industriais e de armazéns, desde que, cumulativamente, se verifiquem as seguintes disposições:
 - a) Sejam compatíveis com o uso habitacional;
 - b) A altura da edificação nunca poderá exceder os 12 m, excetuando-se os casos tecnicamente justificados;
 - c) Seja assegurado o afastamento mínimo de 15 m ao limite com a via pública e 10 m aos limites laterais e posteriores;
 - d) Respeitem o artigo 14º do presente regulamento.
9. Nos espaços habitacionais admite-se ainda a instalação de empreendimentos turísticos, desde que se verifiquem as seguintes disposições:
 - a) Altura máxima da fachada de 3 pisos ou 10 metros;
 - b) Índice máximo de ocupação do solo de 80%;
 - c) Respeitem o artigo 14º do presente regulamento.

SUBSECÇÃO IV

Espaços de Uso Especial

Artigo 64.º

Caraterização e usos dominantes

1. Os espaços de uso especial correspondem a espaços utilizados para equipamentos ou turismo identificados na Planta de Ordenamento.
2. Caraterizam-se como espaços de uso especial destinados a equipamento as áreas existentes nas Vilas de Penela, Rabaçal, Podentes e Cumieira.
3. Caraterizam-se como espaços de uso especial destinados ao turismo, identificando-se como Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer, a Aldeia de Xisto Ferraria de São João.

Artigo 65.º

Regime de edificabilidade

1. Admitem-se nestes espaços usos complementares, como comércio e serviços bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.
2. Nos espaços de uso especial de equipamentos permitem-se obras de construção, ampliação e reconstrução de edifícios, desde que:
 - a) Seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente;
 - b) O índice máximo de ocupação é de 60%.



- c) O índice máximo de utilização do solo é de 0,8.
 - d) Seja garantida o disposto na legislação aplicável relativamente ao estacionamento necessário.
3. Nos Núcleos Urbanos de Turismo e Lazer são permitidas todas as tipologias de empreendimentos turísticos, devendo cumprir os seguintes critérios:
- a) Ocupação do solo com soluções arquitetónicas que promovam a concentração da edificação e das áreas impermeabilizadas;
 - b) Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas e da paisagem;
 - c) Garantir uma estrutura de proteção ambiental contínua e em articulação com a estrutura ecológica municipal.
 - d) Número máximo de pisos: 3.

SUBSECÇÃO V

Espaços de Atividades Económicas

Artigo 66.º

Caraterização e Regime

1. Os espaços de atividades económicas compreendem as áreas industriais existentes e respetivas áreas de expansão e as áreas previstas em plano territorial em vigor para esse fim.
2. Nos espaços de atividades económicas, os projetos de loteamento e de edificações destinadas a atividades económicas devem ser elaborados na observância dos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) A integração paisagística terá de ser respeitada, bem como as condições morfológicas do terreno, sendo obrigatório proceder ao tratamento dos espaços exteriores;
 - b) A implantação dos edifícios, anexos, telheiros e outras construções tem de inscrever-se nos polígonos de implantação, até à área máxima por eles definidos, cumprindo o alinhamento frontal e podendo os restantes alinhamentos adequar-se às necessidades edificatórias;
 - c) Sem prejuízo no estabelecido na alínea anterior e em legislação específica aplicável, os afastamentos aos limites dos lotes devem cumprir o seguinte:
 - i) Frontal – 7m;
 - ii) Lateral – 7m;
 - iii) Posterior – 9m.
 - d) A altura da edificação nunca poderá exceder os 12 m, excetuando-se os casos tecnicamente justificados e as tipologias de construção em banda ou geminadas.
3. Admite-se, ainda, nos espaços de atividades económicas a instalação de serviços, atividades comerciais e equipamentos, desde que seja garantida a correta integração urbana, nomeadamente



quanto à volumetria, alinhamentos e compatibilidade de usos com a ocupação envolvente e a satisfação do estacionamento necessário à atividade gerada.

SECÇÃO II

Solo Urbanizável

Artigo 67.º

Caraterização e usos dominantes

(Revogado)

SUBSECÇÃO I

Espaços Residenciais

Artigo 68.º

Regime de edificabilidade

(Revogado)

SUBSECÇÃO II

Espaços Urbanos de Baixa Densidade

Artigo 69.º

Regime de edificabilidade

(Revogado)

SUBSECÇÃO III

Espaços de Uso Especial

Artigo 70.º

Caraterização e usos dominantes

(Revogado)

Artigo 71.º

Regime de edificabilidade

(Revogado)



SUBSECÇÃO IV
Espaços de Atividades Económicas

Artigo 72.º

Regime de edificabilidade

(Revogado)

SECÇÃO III
Espaços Verdes

Artigo 73.º

Caraterização e usos dominantes

1. Os Espaços Verdes são áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo com a estrutura ecológica municipal.
2. Os espaços verdes compreendem as seguintes componentes:
 - a) Áreas verdes de utilização coletiva existentes ou que venham a constituir-se em resultado de novas intervenções;
 - b) Conjuntos vegetais existentes no espaço público com função de ligação entre os diferentes sistemas da estrutura ecológica municipal.

Artigo 74.º

Regime

1. Nos Espaços Verdes, sem prejuízo do instituído por servidões administrativas ou restrições de utilidade pública, admitem-se obras de construção afetas à fruição das áreas verdes de utilização coletiva, de valorização e proteção dos recursos naturais e de minimização dos impactes ambientais provocados pelas atividades externas, designadamente o ruído.
2. Nas áreas verdes de utilização coletiva existentes ou que venham a constituir-se e nas áreas afetas aos conjuntos vegetais existentes no espaço público a que estão afetos é interdito o loteamento de que resulte o fracionamento de prédios, admitindo-se apenas obras de construção nas seguintes condições:
 - a) De reconstrução e ampliação de edifícios existentes até 50% da área de construção preexistente;
 - b) De apoio e complemento à fruição de espaços verdes de utilização coletiva e à agricultura;
 - c) Destinadas a equipamentos de utilização coletiva.

CAPÍTULO VI

ESPAÇOS COMUNS AO SOLO RÚSTICO E URBANO

SECÇÃO I

Estrutura Ecológica Municipal

Artigo 75.º

Caraterização

1. A estrutura ecológica municipal é constituída pelo conjunto de áreas que, em virtude das suas caraterísticas biofísicas ou culturais, da sua continuidade ecológica e do seu ordenamento, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a proteção, conservação e valorização ambiental e paisagística dos espaços rurais e urbanos.
2. A estrutura ecológica municipal incide nas diversas categorias de solo rústico e urbano com um regime de uso adequado às suas caraterísticas e funções, não constituindo uma categoria autónoma.
3. A estrutura ecológica municipal incluída em solo rústico destina-se a assegurar as funções dos sistemas biológicos e o controlo dos escoamentos hídricos e atmosféricos, sendo constituída por:
 - a) Sistemas biofísicos integrados na Reserva Ecológica Nacional;
 - b) Solos da Reserva Agrícola Nacional;
 - c) Espaços florestais mais sensíveis;
 - d) Corredores ecológicos definidos no Programa Regional de Ordenamento Florestal do Centro Litoral;
 - e) Valores Naturais da Rede Natura 2000.
4. A estrutura ecológica municipal incluída em solo urbano é constituída pelos Espaços verdes e pelos Leitos dos cursos de água, identificados na Planta de Ordenamento;
5. A estrutura ecológica municipal compreende ainda as seguintes componentes:
 - a) Áreas verdes de utilização pública existentes ou que venham a constituir-se em resultado de novas intervenções;
 - b) Conjuntos vegetais existentes no espaço público com função de ligação entre os diferentes sistemas da estrutura ecológica municipal.

Artigo 76.º

Regime

1. Nas áreas abrangidas pela estrutura ecológica em solo rústico, sem prejuízo da legislação geral aplicável e dos usos atuais, independentemente da categoria de espaço a que se sobrepõe, aplicam-se as seguintes disposições:
 - a) É interdita a instalação de qualquer atividade que comprometa a qualidade do ar, da água, do solo e da paisagem, nomeadamente depósitos de resíduos sólidos, sucatas, de



inertes e de materiais de qualquer natureza ou o lançamento de efluentes sem tratamento prévio adequado de acordo com as normas em vigor.

- b) Admite-se a instalação de infraestruturas básicas e de transportes, percursos pedonais e caminhos agrícolas ou florestais, novos arruamentos desde que não haja alternativa viável fora destas áreas, empreendimentos de turismo em espaço rural, turismo da natureza, turismo de habitação e atividades turísticas e de lazer associadas ao aproveitamento das potencialidades naturais e paisagísticas, bem como instalações adstritas a aproveitamentos hidroagrícolas, condicionadas à elaboração de estudo de incidências ambientais que garanta a salvaguarda dos sistemas ecológicos em presença.

2. Às áreas da estrutura ecológica em solo urbano, aplica-se o artigo 74º do presente Regulamento.

SECÇÃO II

Património Arquitetónico e Arqueológico

Artigo 77.º

Identificação

O Património Arquitetónico e Arqueológico encontra-se identificado na Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo e inclui: os Imóveis Classificados e em Vias de Classificação e respetivas zonas de proteção e zonas especiais de proteção; os Imóveis Não Classificados cuja identificação se deve ao reconhecimento do seu valor histórico, arquitetónico, urbanístico ou paisagístico; os sítios ou áreas de valor arqueológico confirmado e as áreas de potencial arqueológico.

Artigo 78.º

Regime

1. Nestas áreas são interditas quaisquer ações que possam destruir ou prejudicar os valores identificados.
2. A realização de qualquer intervenção ou obra no interior ou no exterior de monumentos, conjuntos ou sítios classificados, a mudança de uso suscetível de o afetar em todo ou em parte, carecem de autorização expressa e acompanhamento do órgão da administração central competente em razão de matéria.
3. O pedido de informação prévia, a licença ou comunicação prévia relativas a obras de reconstrução, ampliação, alteração e conservação de bens imóveis classificados ou em vias de classificação, inclui um relatório prévio elaborado nos termos estabelecidos na legislação em vigor.
4. Nas zonas de proteção dos bens imóveis classificados ou em vias de classificação, as obras de construção e quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e cêrceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, estão sujeitos a parecer



prévio favorável do órgão legalmente competente, excetuando-se as obras de mera alteração nos interiores dos imóveis.

5. Nos sítios ou áreas de valor arqueológico confirmado e nas áreas identificadas com potencial arqueológico, os trabalhos que envolvam alteração do solo como remoção, revolvimento ou corte de árvores, com exceção da atividade agrícola, devem preceder-se de parecer prévio da entidade da tutela.
6. Todas as intervenções que impliquem revolvimentos de solos, em Igrejas e Capelas, assim como nos seus adros, ficam condicionadas a trabalhos arqueológicos nos termos da legislação em vigor.

SECÇÃO III

Espaços Canais

Artigo 79.º

Caraterização

1. Os espaços-canais correspondem às áreas de solo afetadas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, podendo ser qualificados como categoria de solo rústico ou de solo urbano.
2. Consideram-se como incluídos nas áreas técnicas adjacentes aos espaços canais rodoviários os postos de abastecimento de combustível, processando-se o seu licenciamento de acordo com a legislação específica aplicável e condicionado aos valores do local.

Artigo 80.º

Regime

1. Os espaços canais constituem área *non aedificandi* até à aprovação do respetivo projeto.
2. Nas faixas de reserva e proteção dos espaços canais rodoviários observam-se as disposições estabelecidas para a classe e categoria de espaço definida na Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo, sem prejuízo da observância dos condicionamentos impostos pela lei geral, nomeadamente em matéria de zona *non aedificandi*.
3. A cessação ou caducidade da servidão *non aedificandi* referida no número um determina a aplicação das regras referentes à categoria onde se insere ou, na ausência destas, a obrigatoriedade de redefinição do uso do solo.



SUBSECÇÃO I

Rede Rodoviária

Artigo 81.º

Caraterização

Artigo 81.º - Caraterização

1. A rede rodoviária é constituída pela rede rodoviária nacional identificada, as estradas regionais sob jurisdição da IP, as estradas nacionais desclassificadas sob a jurisdição da IP e a rede municipal identificadas na Planta de Ordenamento 1.0 – Classificação e Qualificação do Solo e na Planta de Condicionantes 2.2 – Património e Infraestruturas.
2. A Rede Rodoviária Nacional é constituída por:
 - a) Rede Nacional Complementar - IC3/A13, via longitudinal, entre o limite do distrito de Leiria/limite de concelho de Ansião e o limite de concelho de Miranda do Corvo, incluindo acessos e ramos de ligação, integrado na Subconcessão Pinhal Interior;
3. As Estradas Regionais sob jurisdição da IP integram:
 - a) ER17-1, entre o limite de concelho de Miranda do Corvo e Espinhal (entroncamento da ER347/Rotunda);
 - b) ER347, entre Penela (entroncamento com a EN110 desclassificada/Rotunda) e Espinhal (entroncamento com a ER17-1/Rotunda) e, entre o entroncamento da ER17-1 na União das Freguesias de São Miguel, Santa Eufémia e Rabaçal, e o limite de concelho de Figueiró dos Vinhos/limite de distrito de Leiria;
4. As Estradas Nacionais Desclassificadas sob jurisdição da IP integram:
 - a) EN110, entre o limite de concelho de Miranda do Corvo e o km 43,550 e, entre Penela (km 45.340) e o limite de concelho de Ansião/limite de distrito de Leiria;
 - b) EN347, entre o limite de concelho de Condeixa-a-Nova (km 36,650) e o entroncamento com a EN110 (Penela) (km 45,000).
5. A rede municipal integra as estradas e caminhos municipais que desempenham um papel estruturante na organização da circulação viária e dos transportes, estando subdivididas em vias coletoras, MC17-1, MC110, MC558, e distribuidoras municipais, MD557, MD559, MD560, MD561, MD562, MD563, MD564, MD564-1, MD570, MD639, MD1092, MD1098, MD1180, MD1185, MD1186, MD1187, MD1188, MD1189, MD1190, MD1192, MD1192-1, MD1193, MD1194, MD1195, MD1195-1, MD1196, MD1196-1, MD1197, MD1198, MD1199, MD1201, MD1202, MD1219, MD1398 e MD1427, integrando ainda a rede viária não classificada do concelho.



Artigo 82.º

Regime

1. Às vias da rede rodoviária nacional e estradas regionais, existentes,,previstas e desclassificadas, aplica-se o estipulado na legislação geral e específica em vigor em relação às zonas de proteção *non aedificandi* e acessos marginais.
2. Na rede rodoviária municipal coletora, fora dos perímetros urbanos, sem prejuízo da legislação geral em vigor, é interdita a edificação numa faixa com a largura de 50m e 10m à plataforma da estrada, consoante a via se encontre em fase de projeto ou já concluída.
3. Excetua-se do número anterior as vedações de terrenos confinantes coma as vias, por meio de sebes vivas, muros ou grades, à distância mínima de 5m da plataforma da estrada.
4. Na rede rodoviária municipal distribuidora, fora dos perímetros urbanos, sem prejuízo da legislação geral em vigor, é interdita a edificação numa faixa com a largura de 25m e 8m à plataforma da estrada, consoante a via se encontre em fase de projeto ou já concluída.
5. Excetua-se do número anterior as vedações de terrenos confinantes coma as vias, por meio de sebes vivas, muros ou grades, e as edificações simples de interesse agrícola, à distância mínima de 4m da plataforma da estrada.
6. Nas restantes vias públicas não classificadas, e fora dos perímetros urbanos, define-se uma faixa *non aedificandi* com a largura de 5 m, relativamente à plataforma da estrada.
7. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na rede rodoviária sob jurisdição da IP, deve ser objeto de um estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da Infraestruturas de Portugal, IP, na qualidade de gestora das infraestruturas sob sua administração.

SUBSECÇÃO II

Infraestruturas básicas, de transformação, de transporte de energia e de telecomunicações

Artigo 83.º

Caraterização e regime

1. A implantação ou a instalação de infraestruturas de saneamento básico, abastecimento, de transformação, transporte e distribuição de energia, e de telecomunicações, sem prejuízo do estipulado na legislação geral e específica em vigor, podem ser viabilizadas em qualquer área ou local do território concelhio, desde que o município reconheça que tal não acarreta prejuízos inaceitáveis para o ordenamento e desenvolvimento locais, após ponderação e avaliação comparativa entre os benefícios esperados e os seus eventuais efeitos negativos nos usos dominantes e na qualidade ambiental e paisagística das áreas afetadas.



2. Os perímetros destinados a estas infraestruturas terão a dimensão suficiente para abrangerem as áreas de segurança ou proteção próximas exigidas pela natureza específica de cada uma delas.
3. O disposto nos números anteriores é também aplicável à localização e construção de centrais de biomassa, unidades de valorização orgânica, parques eólicos, mini-hídricas ou outras instalações de produção de energia a partir de fontes renováveis, bem como aos perímetros que lhes ficarem afetos.

CAPÍTULO VII

PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

SECÇÃO I

Planeamento e gestão

SUBSECÇÃO I

Áreas para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva

Artigo 84.º

Parâmetros de Dimensionamento

Os parâmetros para o dimensionamento das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva, em operações de loteamento ou operações urbanísticas que, nos termos do regulamento municipal, sejam consideradas como de impacto relevante, ou que determinem, em termos urbanísticos, impactos semelhantes a uma operação de loteamento, são os constantes na legislação em vigor.

2 – (Revogado)

a) (Revogado)

b) (Revogado)

c) (Revogado)

d) (Revogado)

3 – (Revogado)

a) (Revogado)

b) (Revogado)

c) (Revogado)

d) (Revogado)



Artigo 85.º

Cedências

1. As parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, resultantes do disposto no artigo anterior, passarão a integrar o domínio público municipal através da sua cedência gratuita ao município.
2. O município poderá prescindir da integração no domínio público, e consequente cedência da totalidade ou de parte das parcelas referidas no número anterior, sempre que considere que tal é desnecessário ou inconveniente face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente, à dimensão da parcela e à sua dotação com espaços verdes e/ou equipamentos públicos, havendo, nesse caso, lugar ao pagamento de uma compensação de acordo com o definido em Regulamento Municipal.
3. A compensação referida no número anterior poderá ser em numerário ou espécie, nos termos definidos em Regulamento Municipal.
4. As áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e a equipamentos de utilização coletiva a integrar no domínio público municipal possuirão acesso direto a espaço ou via pública e a sua localização será tal que contribua efetivamente para a qualificação do espaço urbano onde se integram e para o usufruto da população instalada ou a instalar no local.

SUBSECÇÃO II

Estacionamento

Artigo 86.º

Princípio geral

Todas as novas edificações terão de dispor, dentro do perímetro do respetivo lote ou parcela, ou das suas partes comuns privadas, quando existam, de espaços destinados ao estacionamento de veículos automóveis para uso privativo dos ocupantes do edifício ou suas frações, devendo ainda garantir, nos casos previstos no presente regulamento, a criação de espaços para estacionamento de utilização pública.

Artigo 87.º

Estacionamento privado e público

1. Sem prejuízo de regras mais exigentes que venham a ser instituídas por planos de urbanização ou pormenor, nas novas construções bem como naquelas que sejam objeto de ampliação superior a 50% da área de construção existente, os parâmetros de dimensionamento do estacionamento privado e público são os estabelecidos na legislação em vigor.
2. (Revogado)
3. Nas situações de alteração de utilização em edifícios já dotados de licença ou autorização de utilização, bem como nas alterações da finalidade de lotes com alvará de loteamento em vigor, e



ainda nas alterações do número de frações autónomas, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo obedecerá às seguintes disposições:

- a) Quando da alteração não resultar agravamento das exigências de estacionamento mínimo estipuladas no número 1 deste artigo, é dispensada a criação de novos lugares de estacionamento, mantendo-se os eventualmente existentes;
 - b) Quando da alteração resultar o agravamento das exigências de estacionamento mínimo estipuladas no número 1 deste artigo, o promotor da operação urbanística deve prever novos lugares de estacionamento correspondentes à diferença entre os lugares devidos após a alteração e os que eram devidos antes da mesma.
4. A soma dos lugares a disponibilizar nos termos do número 1, é arredondada para o número inteiro superior.
 5. Os lugares de estacionamento público disponibilizados que excederem as quantidades exigidas podem ser contabilizados para efeitos de estacionamento privado.
 6. Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento, deve considerar-se o seguinte:
 - a) Veículos ligeiros: 20 m² por lugar à superfície e 30 m² por lugar em estrutura edificada;
 - b) Veículos pesados: 75 m² por lugar à superfície e 130 m² por lugar em estrutura edificada.

Artigo 88.º

Situações especiais

1. É admitida a possibilidade de licenciamento ou autorização de obras e de utilização de edificações sem que as mesmas cumpram os parâmetros e as especificações estabelecidas nos artigos anteriores relativos ao estacionamento, quando se verificar qualquer das seguintes situações especiais:
 - a) Intervenções em edifícios classificados ou a preservar, quando a criação de acesso ao seu interior seja incompatível com a manutenção das suas características arquitetónicas ou as prejudique seriamente;
 - b) Intervenções em edifícios situados em centros históricos ou núcleos consolidados das povoações com acesso automóvel dificultado;
 - c) Impossibilidade decorrente do cumprimento de alinhamentos ou outras disposições imperativas relativas à implantação dos edifícios;
 - d) Por razões de natureza técnica, nomeadamente exiguidade da parcela, características topográficas ou geológicas do solo e níveis freáticos ou outras que ponham em risco a segurança das edificações envolventes.
2. Nos casos referidos no número anterior, só será dispensado o cumprimento dos parâmetros e das especificações aí mencionados na estrita medida em que tal for imprescindível para a salvaguarda dos valores ou situações em causa e desde que cumprida a legislação específica aplicável.
3. Em qualquer dos casos anteriores a não dotação de lugares de estacionamento dá lugar ao pagamento de uma compensação ao Município definida nos termos e condições estipuladas em regulamento municipal.



4. O disposto nos números anteriores é extensivo, com as devidas adaptações, às disposições a adotar em planos de urbanização ou de pormenor relativamente a situações de qualquer dos tipos enumerados que se verifiquem no interior das respetivas áreas de intervenção.

SUBSECÇÃO III

Normas para execução do Plano

Artigo 89.º

Programação e execução

1. A programação de execução do Plano será estabelecida pela Câmara Municipal nos seus programas de gestão urbanística anuais, devendo privilegiar as seguintes intervenções:
 - a) As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadoras do desenvolvimento do concelho;
 - b) As de consolidação e qualificação do espaço urbanizado;
 - c) As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
 - d) As de expansão dos tecidos urbanos existentes quando incorporem ações necessárias à qualificação e funcionamento da Vila de Penela ou se considerem como necessárias à oferta de solo urbanizado, quer em virtude da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos.
2. A execução do Plano processar-se-á através da concretização de ações e operações urbanísticas, de acordo com o presente Regulamento, enquadradas, preferencialmente, por Planos de Pormenor ou Unidades de Execução.

Artigo 89-A.º

Execução em espaços urbanos consolidados

1. Os espaços urbanos consolidados integram os tecidos urbanos infraestruturados e predominantemente edificados e que se pretendem preservar e valorizar em termos de morfologias e tipologias urbanas.
2. Nos espaços urbanos consolidados, a execução do Plano processa-se, dominantemente, através da execução não sistemática, com o recurso imediato às operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.
3. Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o Município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução de conjunto, designadamente por implicarem a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos de utilização coletiva.

Artigo 89.º-B

Execução em espaços urbanos a consolidar

1. Os espaços urbanos a consolidar integram áreas que, dada a sua dimensão relativa, a sua inserção no tecido urbano envolvente e o facto de não apresentarem morfologia urbana estabilizada e ou infraestruturação, requerem o desenvolvimento de soluções de conjunto, envolvendo a reestruturação fundiária, a abertura de novos arruamentos, a infraestruturação ou a disponibilização de espaços para áreas verdes ou de equipamentos de utilização coletiva.
2. Nos espaços urbanos a consolidar, a execução do Plano é, predominantemente, sistemática, com recurso a unidades de execução.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Município pode autorizar operações urbanísticas avulsas quando a adoção de unidades de execução se revelar desnecessária à luz dos objetivos delineados pelo Plano, nomeadamente nas seguintes situações:
 - a) Quando digam respeito a parcelas em contiguidade com espaços urbanos consolidados ou com áreas que tenham adquirido características semelhantes àqueles através de ações de urbanização ou edificação e desde que as soluções propostas assegurem uma correta articulação formal e funcional com os espaços urbanos consolidados e não prejudiquem o ordenamento urbanístico da área envolvente e sobrança;
 - b) Quando se trate de situações de colmatação entre edifícios existentes e a manter;
 - c) Quando se trate de uma única operação urbanística de iniciativa de um ou vários proprietários, que, abrangendo uma parte significativa de espaço urbano a consolidar, permita estruturar o território garantindo a articulação com o tecido urbano envolvente.

Artigo 90.º

Sistemas de execução

1. Podem ser usados todos os sistemas de execução previstos pela legislação aplicável e em vigor.
2. A aplicação dos sistemas referidos no número anterior pressupõe a delimitação prévia de unidades de execução onde sejam estabelecidos:
 - a) O índice médio de utilização;
 - b) A área de cedência média;
 - c) O regime de compensações.

Artigo 91.º

CrITÉRIOS de Perequação

1. O princípio de perequação compensatória a que se refere o RJIGT, deverá ser aplicado nas seguintes situações:
 - a) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou nas Unidades de Execução a levar a efeito nas Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG);



- b) Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou nas Unidades de Execução que venham a ser delimitadas de acordo com o RJGT, mesmo que não incluídas em UOPG estabelecida pelo Plano.
2. A Câmara Municipal pode ainda, e tendo como finalidade a obtenção de meios financeiros adicionais para a realização de infraestruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação, instituir mecanismos perequativos para o solo urbano a integrar no Regulamento Municipal de Taxas Urbanísticas, em função do índice de construção admitido para o prédio e das cedências gerais efetivadas, tendo como referência o índice médio e a cedência média da zona urbana onde o prédio se insere.

Artigo 92.º

Mecanismos de Perequação

1. Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos de planeamento e de execução previstos no n.º 1 do artigo anterior são os definidos no RJGT, nomeadamente o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
2. O índice médio de utilização é o estabelecido nos parâmetros urbanísticos definidos para cada UOPG.
3. A cedência média assume o valor de 0,50 para todas as UOPG e Unidades de Execução definidas bem como para as que, não estando previstas, venham a ser delimitadas nos termos do estabelecido no RJGT.

Artigo 93.º

Aplicação

1. É fixado, nas UOPG, para cada um dos prédios abrangidos por Planos de Pormenor e Unidades de Execução definidas no presente regulamento, um direito abstrato de construir dado pelo produto do índice médio de construção pela área do respetivo prédio, que se designa por edificabilidade média.
2. A edificabilidade de cada prédio é a estabelecida pelos estudos urbanísticos eficazes a elaborar no âmbito das UOPG ou Unidades de Execução, tendo como referência o estabelecido na Planta de Ordenamento e nos conteúdos programáticos respetivos do capítulo seguinte.
3. Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, concentrada num ou mais prédios.
4. Quando a edificabilidade do prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado tal como dispõe o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.
5. Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números 3 e 4 anteriores, é admitida a compra e venda da edificabilidade em acordo com o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, desde que realizada na área abrangida pela UOPG, Plano de Pormenor ou Unidade de Execução em causa.



6. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o nº 5 do presente artigo.
7. Deverão ser cedidas ao município as parcelas de terreno destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e vias propostas no Plano.
8. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média, deverá verificar-se a compensação nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

SECÇÃO II

Unidades Operativas de Planeamento e Gestão (UOPG)

Artigo 94.º

Definição

1. Entende-se por Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (U.O.P.G.) a área correspondente a um subsistema de ordenamento urbanístico, tendo por objetivo a organização espacial do território ou a conceção da forma de ocupação do espaço urbano e a definição das regras para a urbanização e a edificação.
2. As unidades operativas de planeamento e gestão encontram-se delimitadas na Planta de Ordenamento, podendo ser reajustadas nos seus limites por razões de cadastro de propriedade ou quando tal for justificado em sede de Plano de Pormenor.
3. O disposto no número anterior não impede a Câmara Municipal de deliberar a elaboração de planos territoriais para outras áreas do concelho.
4. Enquanto não estiverem elaborados e aprovados os planos respeitantes às áreas integradas nas unidades operativas de planeamento e gestão, são admitidas intervenções urbanísticas no âmbito dessas unidades, operadas mediante a observância das normas gerais estabelecidas no regulamento do PDM para a respetiva classe de espaço e desde que as intervenções não colidam com os princípios e expectativas definidos para as UOPG.
5. Aos casos referidos no número anterior, quando a intervenção urbanística seja efetuada antes do instrumento de gestão previsto, a cedência média assume o valor de 0,70.

Artigo 95.º

Caraterização e conteúdos programáticos

Para as UOPG delimitadas nas Plantas de Ordenamento estabelecem-se os objetivos, parâmetros urbanísticos e forma de execução constantes nos artigos seguintes.



Artigo 96.º

UOPG 1 - Área de Expansão Urbana da Vila de Penela - Poente

(Revogado)

Artigo 97.º

UOPG 2 - Plano de Pormenor da Área de Expansão Urbana da Vila de Penela – Rio Dueça

(Revogado)

Artigo 98.º

UOPG 3 - Plano de Pormenor do Parque Empresarial para Novas Estratégias de Localização do Investimento

(Revogado)

Artigo 99.º

UOPG 4 - Área de expansão de Podentes

(Revogado)

Artigo 100.º

UOPG 5 - Área de expansão do Rabaçal

(Revogado)

Artigo 101.º

UOPG 6 - Área de expansão da Cumieira

1. Objetivos programáticos:

- a) A UOPG 6 tem por objetivo programar o ordenamento do território através da promoção de soluções que conduzam a um desenho urbano qualificado e adequado ao suporte físico, valorizando intervenções urbanas que favoreçam a melhoria da qualidade de vida dos munícipes.
- b) Pretende-se garantir um desenvolvimento urbano de baixa densidade, equilibrado e valorizador da interface urbano-rural, promovendo-se a compatibilização da função habitacional com os usos e funções necessários à implementação do projeto *Social*



Village, nomeadamente em matéria de serviços e equipamentos sociais e de empreendimentos turísticos.

2. Parâmetros Urbanísticos:
 - a) Número máximo de pisos: 2
 - b) Índice máximo de utilização: 0,6
 - c) Índice máximo de ocupação do solo: 50%
3. Esta UOPG será desenvolvida através de Plano de Pormenor com efeitos registais.

CAPÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS E COMPLEMENTARES

Artigo 102.º

Disposições Revogatórias

1. O presente Plano revoga o Plano Diretor Municipal de Penela ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 40/93, de 17 de Maio de 1993.
2. O presente Plano revoga o Plano de Urbanização e Salvaguarda do Centro Histórico da Vila de Penela, ratificado pela Declaração n.º 211/97, de 15 de Setembro de 1997.

Artigo 103.º

Regime Transitório

O presente regulamento aplica-se aos procedimentos já iniciados à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo da salvaguarda dos atos já praticados.

Artigo 104.º

Atualização de Plantas

1. No sentido de permitir a atualização da Planta de Condicionantes 2.4 referente à referente à Gestão de Riscos de Incêndio Florestal e da Planta de Ordenamento 1.3 referente ao Património Arquitetónico e Arqueológico, institui-se um mecanismo periódico e formal de atualização da informação nelas contida, para que as plantas em questão não percam credibilidade e utilidade ao longo do prazo de vigência do Plano e que consiste em:
 - a) Recolha e tratamento da informação relativa às servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor no território do concelho de Penela, durante o último trimestre de cada ano civil;
 - b) Produção da Planta atualizada de Condicionantes no último mês do ano civil respetivo no caso de se verificar a necessidade de retificar ou a alterar a informação contida neste elemento constituinte do Plano;



- c) Para efeitos de aprovação, publicação e depósito da Planta atualizada de Condicionantes, devem ser cumpridos os procedimentos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Artigo 105.º

Prazo de vigência e condições de revisão

O PDM de Penela vigora por um período de 10 anos, sem prejuízo de, nos termos da lei, a sua revisão ou alteração poder ocorrer antes de decorrido esse prazo e desde que tal seja reconhecido como necessário.

Artigo 106.º

Entrada em vigor

O PDM de Penela entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no Diário da República.

