

PLANO DE PORMENOR

AMPLIAÇÃO DO PARQUE EMPRESARIAL DE ALAGOA

REGULAMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE PENACOVA

Agosto de 2024



PLANO PORMENOR DA AMPLIAÇÃO DO PARQUE EMPRESARIAL DE ALAGOA

Regulamento

Câmara Municipal de Penacova | agosto 2024

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



ÍNDICE

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS	5
ARTIGO 1º. Âmbito Territorial e Objeto.	5
ARTIGO 2º. Objetivos	5
ARTIGO 3º. Conteúdo Documental	6
ARTIGO 4º. Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial	6
ARTIGO 5º. Definições	7
ARTIGO 6º. Atribuição de Lotes	7
CAPÍTULO II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	8
ARTIGO 7º. Identificação	8
ARTIGO 8º. Regime.....	8
CAPÍTULO III. USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO	8
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	8
ARTIGO 9º. Classificação e Qualificação	8
ARTIGO 10º. Achados arqueológicos.....	9
ARTIGO 11º. Configuração, Ocupação e edificação dos lotes.....	9
ARTIGO 12º. Transformação Fundiária	10
ARTIGO 13º. Emparcelamento de lotes	10
ARTIGO 14º. Subdivisão de lotes	10
SECÇÃO II. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS.....	11
ARTIGO 15º. Corpos balançados e palas	11
ARTIGO 16º. Instalações Técnicas Anexas	11
ARTIGO 17º. Muros e Vedações	11
SECÇÃO III. ESTACIONAMENTO	12
ARTIGO 18º. Regime.....	12
SECÇÃO IV. CAVES.....	13
ARTIGO 19º. Características e Usos	13
CAPÍTULO IV. MEDIDAS DE SALVAGUARDA AMBIENTAL	14
ARTIGO 20º. Risco de Incêndio	14
ARTIGO 21º. Otimização de recursos	14
CAPÍTULO V. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS	15
SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	15

ARTIGO 22º. Caraterização e Usos	15
ARTIGO 23º. Regime de Edificabilidade	15
SECÇÃO II. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS.....	16
ARTIGO 24º. Restrições à instalação de indústrias	16
ARTIGO 25º. Tratamento de efluentes líquidos e gasosos	16
ARTIGO 26º. Resíduos sólidos e subprodutos	17
ARTIGO 27º. Tratamento paisagístico	17
CAPÍTULO VI. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL.....	17
ARTIGO 28º. Caraterização e usos	17
ARTIGO 29º. Regime de edificabilidade	17
CAPÍTULO VII. ESPAÇOS VERDES.....	18
ARTIGO 30º. Caraterização e usos	18
ARTIGO 31º. Regime de edificabilidade	19
CAPÍTULO VIII. ESPAÇOS CANAL.....	20
ARTIGO 32º. Caraterização e usos	20
CAPÍTULO IX. OBRAS DE URBANIZAÇÃO.....	20
ARTIGO 33º. Execução de infraestruturas	20
CAPÍTULO X. EXECUÇÃO DO PLANO.....	21
ARTIGO 34º. Sistema de execução.....	21
ARTIGO 35º. Áreas de cedência	21
ARTIGO 36º. Instrumentos de execução	21
ARTIGO 37º. Encargos de urbanização	21
CAPÍTULO XI. DISPOSIÇÕES FINAIS	22
ARTIGO 38º. Omissões	22
ARTIGO 39º. Alteração do Plano Diretor Municipal de Penacova.....	22
ARTIGO 40º. Efeitos registais.....	22
ARTIGO 41º. Vigência e prazo de execução do plano	22
ARTIGO 42º. Entrada em vigor.....	22
ANEXO I.....	23
ANEXO II	24

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º.

Âmbito Territorial e Objeto

1. O Plano de Pormenor de Ampliação do Parque Empresarial de Alagoa, doravante designado por Plano, de que o presente Regulamento é parte integrante, disciplina a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço por ele abrangido.
2. O regime do Plano consta do presente regulamento e é traduzido graficamente nas Plantas de Implantação e de Condicionantes, e visa disciplinar a ocupação urbanística à totalidade da sua área de intervenção a todas as iniciativas de carácter publico, privado ou misto a levar a cabo na sua área de intervenção.
3. A área territorial do Plano é de 25,9 ha.

ARTIGO 2º.

Objetivos

O Plano tem como objetivos:

- a) Contribuir para concretizar a estratégia de ordenamento do território e política de desenvolvimento preconizada para o concelho de Penacova de crescimento e promoção da estrutura produtiva;
- b) Potenciar o progresso económico concelhio tirando vantagens da proximidade de importantes infraestruturas viárias e da mão de obra industrial local;
- c) Reforçar as condições de empreendedorismo bem como estimular a criação de emprego e a fixação de população jovem.
- d) Promover o ordenamento do território equilibrado privilegiando a concentração das funções industriais, de armazenagem e serviços e usos compatíveis em áreas devidamente infraestruturadas;
- e) Promover a diferenciação e diversificação do tecido empresarial do Município;
- f) Expandir o espaço de atividades económicas existente disponibilizando solo devidamente infraestruturado para a instalação imediata de unidades empresariais;
- g) Criar condições atrativas para o investimento empresarial alargando a oferta municipal de terrenos infraestruturados;
- h) Constituir uma bolsa de terrenos que permita à Câmara Municipal ter capacidade negocial na atração de unidades empresariais;
- i) Criar um espaço multifuncional estruturado e atrativo, dotado de equipamentos de apoio às empresas e aos utilizadores, de acesso a serviços e tecnologias avançadas, destinado à instalação de atividades económicas diversificadas e novos investimentos, nomeadamente indústria e serviços;
- j) Qualificar urbanística e paisagisticamente os espaços industriais em condições de

equilíbrio ambiental.

ARTIGO 3º.

Conteúdo Documental

1. O Plano é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação;
 - c) Planta de Condicionantes.
2. O Plano é acompanhado por:
 - a) Relatório que fundamenta as soluções adotadas;
 - b) Relatório ambiental;
 - c) Resumo Não Técnico;
 - d) Programa de Execução, Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.
3. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos complementares:
 - a) Planta de localização;
 - b) Planta da situação existente;
 - c) Plantas de Infraestruturas:
 - (i) Rede de Abastecimento de Água;
 - (ii) Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;
 - (iii) Rede de Águas Pluviais;
 - (iv) Rede Elétrica e de Iluminação Pública;
 - (v) Rede de Telecomunicações;
 - (vi) Rede de Abastecimento de Gás.
 - d) Planta e Perfis de Modelação do Terreno:
 - (i) Planta de Modelação do Terreno – Arruamentos;
 - (ii) Perfis Longitudinais dos Arruamentos – Rua A
 - (iii) Perfis Longitudinais dos Arruamentos – Ruas B-C-D;
 - e) Perfis Transversais;
 - f) Planta de Trabalho –Volumetria;
 - g) Planta de Trabalho – Faseamento;
 - h) Planta Cadastral Original;
 - i) Planta da Operação de Transformação Fundiária;
 - j) Planta de Áreas de Cedência;
 - k) Ficha de Dados Estatísticos.

ARTIGO 4º.

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

1. O Plano respeita os vários instrumentos de gestão territorial com os quais deve compatibilizar-se.

2. A área do Plano de Pormenor de Ampliação do Parque Empresarial de Alagoa, encontra-se abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Penacova, cujas disposições relativas pretende manter, com exceção do disposto no artigo 38º deste Regulamento.

ARTIGO 5º.

Definições

1. O Plano adota integralmente as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo atualmente em vigor (Decreto Regulamentar 5/2019, de 27 de setembro) do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos atualmente em vigor (Decreto regulamentar 15/2015, de 19 de agosto) e, nos casos em que estes são omissos, pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, ou, na sua ausência, pelos constantes em documentos oficiais de natureza normativa produzidos por entidades nacionais.
2. São adotadas, ainda, as seguintes definições e conceitos:
 - a) Usos dominantes – aqueles que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaço considerada;
 - b) Usos compatíveis – aqueles que, não se articulando necessariamente com os dominantes, podem conviver com estes mediante o cumprimento dos requisitos que garantam essa compatibilização (correspondem a usos que não tendo uma ligação direta ao uso dominante, não são de ocorrência normal, admitindo-se, contudo, a sua concretização desde que não ponham em causa o uso dominante e cumpram requisitos mais exigentes de compatibilidade de uso);
 - c) Usos complementares - aqueles usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

ARTIGO 6º.

Atribuição de Lotes

A atribuição de lotes na área do Plano segue a regras previstas no Regulamento Municipal de Atribuição de Lotes para Instalação de Indústrias e Outras Atividades Económicas, publicado no site da Câmara Municipal de Penacova, que estabelece o regime de acesso, para candidatura e atribuição de lotes pelo Município, sites ou não em zonas industriais, para fixação de indústrias e ou atividades económicas.

CAPÍTULO II. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

ARTIGO 7º.

Identificação

Na área do Plano são aplicáveis os regimes das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, nomeadamente as seguintes, assinaladas na Planta de Condicionantes, e as que, não sendo possível representar cartograficamente, também condicionam os usos do solo municipal:

1. Recursos Naturais:

Reserva Ecológica Nacional (REN) – Áreas com Risco de Erosão;

2. Recursos Hídricos

Domínio Hídrico - Leitos e Margens dos Cursos de Água

3. Recursos Geológicos:

Zona Alargada de Proteção do Perímetro de Proteção para Água Mineral Natural (Corga-Buçaco – HM063: Portaria nº 99/2016, de 21 de abril).

4. Infraestruturas – Rede Rodoviária Nacional:

Rede Nacional Fundamental – Itinerário Principal: IP3 I Zona de Servidão non aedificandi.

ARTIGO 8º.

Regime

As áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública regem-se, no que concerne à disciplina de uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no presente Plano para a categoria de espaço sobre que recaem, condicionadas ao respetivo regime legal vigente da servidão ou restrição de utilidade pública, independentemente de estas estarem ou não graficamente identificadas na planta de condicionantes.

CAPÍTULO III. USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 9º.

Classificação e Qualificação

A área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano o qual, em função do uso dominante, integra as seguintes categorias, identificados na Planta de Implantação:

- a) Espaços de Atividades Económicas;
- b) Espaços de Uso Especial;
- c) Espaços Verdes;
- d) Espaços – Canal.

ARTIGO 10º.

Achados arqueológicos

1. Na área abrangida pelo PPAPEA, qualquer intervenção que implique revolvimento e ou remoção de terras deve ser objeto de acompanhamento arqueológico que, face aos resultados obtidos, pode implicar a realização de outros trabalhos arqueológicos como prospeção, sondagens ou escavação.
2. O aparecimento ocasional de qualquer vestígio arqueológico durante a realização de operações urbanísticas ou outras intervenções que impliquem a afetação do solo e subsolo obriga à suspensão imediata da intervenção e à comunicação da ocorrência à Câmara Municipal e à entidade da tutela do património cultural competente, podendo haver lugar à suspensão dos trabalhos, bem como a tomada de medidas de minimização do impacte da obra, devendo nesses casos o promotor proceder à contratação de serviços de arqueologia, só podendo a empreitada ser retomada após pronúncia das referidas entidades, nos termos do diploma legal que estabelece as Bases da Política e do Regime de Proteção e Valorização do Património Cultural.
3. A suspensão a que se refere o n.º 2 considera-se não imputável ao titular da licença ou comunicação prévia, para efeitos de aplicação do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), designadamente em matéria de caducidade das mesmas.

ARTIGO 11º.

Configuração, Ocupação e edificação dos lotes

1. Os espaços compreendidos entre as fachadas e os limites dos lotes devem ser pavimentados ou ajardinados, sempre que possível com recurso a materiais permeáveis e/ou semipermeáveis.
2. É obrigatória a previsão de mecanismos e técnicas de promoção de infiltração ou de reutilização das águas pluviais não contaminadas, admitindo-se a sua interrupção nas entradas e saídas do lote, sem prejuízo de nas áreas de elevada vulnerabilidade à contaminação das águas subterrâneas e nos espaços de atividades económicas, as áreas de estacionamento e de circulação deverem ser impermeabilizadas e as águas pluviais encaminhadas para separador de hidrocarbonetos.
3. Em implantações com áreas impermeabilizadas, cobertas iguais ou superiores a 1000m² (área de referência), terá que ser contemplado em projeto, a existência de um sistema para laminagem do caudal pluvial, calculado para uma chuvada com um período de retorno de 100 anos – Máxima Cheia Centenária.
4. As operações de construção, alteração, reconstrução com ou sem aumento da fachada e as de ampliação devem garantir que a configuração de espaço livre do lote assegure no seu interior a realização de todas as manobras de circulação e estacionamento de veículos, assim como o carregamento, descarregamento ou depósito de matérias necessárias à atividade instalada, e bem ainda as relativas à circulação de viaturas de emergência e de combate a incêndios.
5. As obras de construção e as obras de ampliação devem respeitar as seguintes regras:
 - a) Índice máximo de impermeabilização – 90%, devendo a restante área livre do lote ser

destinado a zona verde e percursos pedonais, com recurso a materiais de acabamentos permeáveis e/ou semipermeáveis;

- b) Nas áreas não impermeabilizadas não é permitida a utilização para quaisquer fins industriais, armazenamento ou depósito de materiais, lixos, desperdícios e outros.
6. É admitido o armazenamento de materiais a descoberto, desde que a sua localização se observe na área livre do lote impermeabilizado e desde que não prejudique a área de circulação, devendo, ainda, ser respeitadas as condições de segurança e ser observado um acondicionamento adequado, para que sua presença não represente um elemento indutor da geração de impactes ambientais e visuais negativos.
7. É permitida, por razões inerentes ao funcionamento das atividades instaladas, a construção de mais do que uma edificação no mesmo lote;
8. É permitida construção de mais do que uma edificação no mesmo lote a sujeitar à constituição em regime de propriedade horizontal, desde que assegurada a compatibilidade de usos das frações constituintes e nos termos daquele regime a atestar nos termos do RJUE.

ARTIGO 12º.

Transformação Fundiária

Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte, a ocupação do espaço na área de intervenção do Plano obedece à estruturação e dimensionamento da propriedade constante na Planta de Implantação e respetivo quadro de “Parâmetros Urbanísticos”, anexo I ao presente regulamento.

ARTIGO 13º.

Emparcelamento de lotes

- 1. Nos Espaços de atividades económicas é permitido, para a formação de lotes de maiores dimensões, o emparcelamento de lotes contíguos.
- 2. As regras de emparcelamento são as seguintes:
 - a) O polígono de implantação é o que resulta da soma dos polígonos de implantação dos lotes a emparcelar, acrescido das áreas que resultem da supressão dos afastamentos laterais entre lotes;
 - b) Os parâmetros de edificabilidade a aplicar correspondem ao somatório dos parâmetros dos lotes anexadas, constantes do quadro “Parâmetros Urbanísticos” - Anexo I ao presente regulamento, calculados sobre a área do lote resultante do emparcelamento.

ARTIGO 14º.

Subdivisão de lotes

Nos Espaços de atividades económicas é permitida a subdivisão de lotes, para a formação de lotes com menores dimensões, nas seguintes condições:

- a) Os lotes devem, obrigatoriamente, possuir a frente principal com acesso direto por arruamento público;

- b) Os lotes resultantes da subdivisão têm de ter uma frente mínima de 20 m;
- c) As construções a implantar nos lotes resultantes da subdivisão podem ser geminadas ou em banda;
- d) Os afastamentos laterais mínimos, quando existam, serão de 5m;
- e) Os parâmetros de edificabilidade a aplicar correspondem aos valores constantes do quadro “Parâmetros Urbanísticos” que integra a Planta de Implantação e o Anexo I ao presente Regulamento, calculados sobre as áreas dos lotes resultantes da subdivisão;
- f) A construção a implantar num lote resultante da subdivisão de outro lote deve garantir que a configuração do espaço livre assegure, no seu interior, a realização de todas as manobras de circulação e estacionamento de veículos, assim como o carregamento, descarregamento ou depósito de matérias necessárias à atividade instalada, bem como as operações de circulação de veículos de transporte especial – bombeiros, ambulâncias.

SECÇÃO II. ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

ARTIGO 15º.

Corpos balançados e palas

Admite-se a existência de corpos balançados e palas de proteção aos edifícios, podendo estes projetar-se para além do polígono de implantação até ao limite de 4,00 m e desde que tal não prejudique ou impeça, em circunstância alguma, a circulação viária e pedonal nem no interior do lote nem nos espaços públicos ou privados adjacentes,

ARTIGO 16º.

Instalações Técnicas Anexas

1. São admitidas edificações anexas aos edifícios principais, designadamente instalações técnicas necessárias ao regular funcionamento da atividade, (Estações de Tratamento de Águas Residuais, Postes de Transformação, Reservatórios de água, etc.), cuja necessidade de existência seja devidamente fundamentada e suportada em razões decorrentes do regime de instalação e funcionamento da atividade em vigor.
2. Estas edificações podem ser implantadas com afastamentos, aos limites laterais e posteriores dos lotes, inferiores aos definidos para o respetivo lote desde que não haja alternativa para a sua localização e não ponham em causa a circulação de veículos de emergência.

ARTIGO 17º.

Muros e Vedações

1. Os muros ou vedações laterais e posteriores, a construir nos limites dos lotes, não podem exceder a altura máxima de 2,00m, salvo situações em que seja necessário executar muros de suporte.
2. Nos limites dos lotes que confrontam com a via pública são admitidos muros frontais, em material opaco, com a altura máxima de 1,20 m, a contar a partir da cota da via confinante, encimados com sebe natural, material transparente ou gradeamento metálico, não podendo exceder um máximo de altura total de 2,00.

SECÇÃO III. ESTACIONAMENTO

ARTIGO 18º.

Regime

1. As baias de estacionamento públicas previstas na frente dos lotes podem ser deslocadas em função das necessidades específicas das empresas a instalar no que se refere à localização e dimensão das entradas e saídas, devendo, sempre que possível, ser mantidas as áreas de estacionamento previstas, e não havendo, neste caso, lugar ao pagamento de compensação nos termos definidos no regulamento municipal.
2. Nos espaços destinados ao estacionamento, e para efeitos de cumprimento do definido no presente artigo, no interior do lote devem ser preferencialmente utilizados pavimentos que favoreçam a permeabilidade do solo, nas situações que assim o permitam.
3. Nas novas construções, bem como naquelas que sejam objeto de ampliação superior a 50% da área de construção original, deve ser garantido, no interior do lote, estacionamento próprio para responder às necessidades da operação urbanística e da atividade instalada.
4. No caso de Equipamentos de Utilização Coletiva o número de estacionamentos deve respeitar a legislação específica, de acordo com o uso a que se destina o equipamento.
5. Quando se trate de Indústria e Armazenagem devem ser cumpridos os seguintes valores mínimos:
 - i) Ligeiros: 1 lugar/150 m² a.c.;
 - ii) Pesados: 1 lugar/1000 m² a.c., com um mínimo de 1 lugar/lote.
6. Quando se trate de Comércio devem ser cumpridos os seguintes valores mínimos:
 - 1 lugar/30 m² a.c. < 1000m²
 - 1 lugar/25 m² a.c. entre 1000m² e 2500m²
 - 1 lugar/15 m² a.c. > 2500m² e cumulativamente 1 lugar de pesados/200m² de a.c.
7. Quando se trate de Serviços devem ser cumpridos os seguintes valores mínimos:
 - 3 lugares/100 m² a.c. < ou = 500m²
 - 5 lugares/100 m² a.c. > 500m²
8. Nas situações de alteração de uso em edifícios, o estabelecimento das exigências de estacionamento mínimo para os novos usos é definido em função das capitações estabelecidas nos números anteriores.
9. O lote deve prever no seu interior condições para o:
 - a) Acesso de viaturas de bombeiros a todas as edificações, equipamentos técnicos exteriores e áreas de armazenamento ao ar livre;
 - b) Acesso das viaturas de recolha de lixo até aos locais onde se procede ao armazenamento dos resíduos produzidos no lote.

10. A construção de caves destinadas a estacionamento subterrâneo de veículos ligeiros e pesados é admitida, desde que cumpridas as seguintes condições:
- a) A área de implantação não pode exceder os limites da área de “polígono máximo de implantação das construções”, definido na Planta de Implantação;
 - b) O acesso ao estacionamento subterrâneo só pode ser feito pelo interior do lote, não podendo, em termos de propriedade, interferir, com espaços do domínio público municipal;
 - c) As áreas destinadas a estacionamento, em cave, não podem ser utilizadas para outros fins, em prejuízo do disposto no artigo 18.º do presente regulamento.
11. Nas situações em que manifestamente não for viável a aplicação dos parâmetros de estacionamento previstos neste artigo, a título excecional e com fundamentação reforçada pela demonstração da impossibilidade objetiva da excecionalidade, e sem prejuízo da legislação específica aplicável, a Câmara Municipal pode dispensar o seu cumprimento desde que se verifique qualquer uma das seguintes condições:
- a) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geotécnicas dos terrenos, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
 - b) Nas operações urbanísticas de alteração de uso ou intensificação deste, a realizar em edifícios existentes por inviabilidade de natureza técnica.
12. Para efeitos do previsto no número anterior, a Câmara Municipal poderá dispensar a aplicação dos parâmetros, desde que dessa dispensa não resulte qualquer sobrecarga para a rede viária existente, em face, designadamente, de:
- a) acessibilidade do local em relação ao transporte público;
 - b) capacidade das vias envolventes;
 - c) capacidade de estacionamento no próprio lote e nas vias que constituam sua envolvente imediata;
 - d) funcionamento de operações de carga e de descarga.
13. Nos casos dos números 11 e 12 do presente artigo são devidas compensações fixadas em regulamento municipal.

SECÇÃO IV. CAVES

ARTIGO 19º.

Características e Usos

1. Nas caves, além dos lugares de estacionamento, dos acessos e das áreas técnicas, são admitidas atividades económicas desde que cumpram as condições técnicas definidas na legislação em vigor, que regula o funcionamento da atividade.

2. A área das caves destinadas à instalação de atividades económicas é contabilizada para o cálculo da área total de construção.

CAPÍTULO IV. MEDIDAS DE SALVAGUARDA AMBIENTAL

ARTIGO 20º.

Risco de Incêndio

1. Deve ser garantido o desenvolvimento de ações adequadas de gestão do solo (de ocupação, de gestão de combustíveis e de infraestruturação do Sistema de Gestão Integrado de Fogos Rurais), nos termos previsto no Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Penacova.
2. Os trabalhos relativos à Gestão de Combustíveis Florestais são sempre, na ausência de Entidade Gestora, da responsabilidade da Câmara Municipal.

ARTIGO 21º.

Otimização de recursos

1. As edificações devem atender aos princípios da ecoeficiência designadamente ao nível da utilização eficiente da água.
2. Cada lote deve dispor de meios de recolha e armazenamento de águas pluviais para rega ou lavagens que não requeiram o uso de água potável.
3. Os espaços verdes públicos e privados devem incorporar as melhores práticas para aproveitamento das águas pluviais, nomeadamente através da execução de trincheiras ou poços de infiltração.
4. Sempre que possível, as águas pluviais devem ser reaproveitadas para rega dos espaços verdes e áreas permeáveis privadas.
5. Os projetos de espaços públicos e privados, devem 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;
6. A iluminação pública deve ser feita com recurso a sistemas de baixo consumo energético, regulada com sistemas horários ou detetores de movimento que regulem a intensidade da iluminação.
7. Nos projetos das edificações a erigir nos lotes devem adotar-se de medidas de otimização energética, nomeadamente:
 - a) Iluminação eficiente;
 - b) Instalação de painéis fotovoltaicos nas respetivas coberturas;
 - c) Soluções bioclimáticas na construção.

CAPÍTULO V. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 22º.

Caraterização e Usos

Os espaços de atividades económicas compreendem o conjunto de lotes destinados a indústria, armazéns, comércio, serviços e logística, bem como os demais usos compatíveis e complementares com aquelas atividades.

ARTIGO 23º.

Regime de Edificabilidade

1. Os lotes são os definidos na Planta de Implantação, devem observar o disposto no Regulamento e cumprir os parâmetros definidos no quadro “Parâmetros Urbanísticos”, anexo I ao presente Regulamento.
2. As novas construções e ampliações devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Índice de Ocupação do Solo, máximo (Io): conforme definido no quadro “Parâmetros Urbanísticos”, anexo I ao presente Regulamento e constante da planta de Implantação;
 - b) Índice de utilização do solo, máximo (Iu): conforme definido no quadro “Parâmetros Urbanísticos”, anexo I ao presente Regulamento e constante da planta de Implantação;
 - c) Índice máximo de impermeabilização: 90%, devendo os restantes 10% ser destinados a zona verde e percursos pedonais;
 - d) Altura da fachada: até 12 m, exceto para instalações técnicas devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal;
 - e) Número de pisos acima e abaixo da cota de soleira: conforme definido no “quadro “Parâmetros Urbanísticos”, anexo I ao presente Regulamento e constante da planta de Implantação;
 - f) Recuo mínimo: 5 m;
 - g) Afastamentos laterais mínimos: 5m;
 - h) Afastamento posterior mínimo: 8 m.
3. A altura máxima da fachada das edificações só pode ser ultrapassada por instalações técnicas indispensáveis ao funcionamento da atividade, devidamente justificadas, fundamentadas e aprovadas pelo município.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, quando se verifique a necessidade de ponderar outras situações especiais que não possam ser qualificadas como instalações técnicas, estas ficam sujeitas às seguintes condições:
 - a) Apresentação de estudo volumétrico de inserção urbana e paisagística;
 - b) Podem ser impostos condicionamentos aos afastamentos, à implantação, ao aspeto exterior das edificações, à modulação do terreno, assim como à percentagem de impermeabilização do solo, com vista a garantir uma correta inserção paisagística, nos termos dos critérios do

Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e Taxas Aplicáveis do Município de Penacova (RMUETA) e do PDM;

- c) Incorporar medidas de salvaguarda devidamente especificadas destinadas a garantir a integração visual e paisagística da atividade em causa, nomeadamente através do condicionamento do tipo de materiais e da gama de cores a utilizar nas componentes que interfiram com o seu aspeto exterior.

SECÇÃO II. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

ARTIGO 24º.

Restrições à instalação de indústrias

1. No uso industrial, são admitidas todas as tipologias de atividade industrial, em conformidade com o disposto na legislação em vigor, excetuando, as atividades que a Câmara Municipal considere incompatíveis com os objetivos e características do Parque Empresarial de Alagoa, com instalações ou atividades pré-existentes que:
 - a) Não cumpram com os valores limite legalmente estipulados no que respeita a ar, ruído, água e resíduos;
 - b) Constituam fator de risco para a integridade de pessoas e bens incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
 - c) Prejudiquem a salvaguarda e valorização de reconhecido valor cultural, arqueológico, paisagístico ou ambiental.

ARTIGO 25º.

Tratamento de efluentes líquidos e gasosos

1. É obrigatório o pré-tratamento das águas residuais no interior dos lotes, sempre que necessário, para que as características do efluente lançado na rede pública sejam compatíveis com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos na legislação em vigor aplicável.
2. Sempre que o tipo de atividade instalada o exija, deve ser efetuado o tratamento das emissões gasosas produzidas, de acordo com a legislação aplicável.
3. Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, quando exigíveis por lei, por forma a evitar que os efluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores incómodos sejam lançados na atmosfera, no solo ou na rede de drenagem de águas pluviais e residuais.
4. É obrigatória de ligação de todas as redes de águas residuais domésticas e industriais geradas na área do Plano à rede de drenagem municipal, com ou sem pré-tratamento, conforme condições previstas no número 1 do presente artigo.

ARTIGO 26º.

Resíduos sólidos e subprodutos

1. Cada empresa instalada é responsável pela gestão, recolha e destino final de todos os resíduos e subprodutos produzidos na respetiva unidade, nos termos legais.
2. Os lotes devem dispor, no seu interior, de sistemas de recolha e armazenagem separativa de resíduos sólidos, sendo interdita a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos juntamente com os resíduos urbanos, de acordo com a regulamentação e os procedimentos em vigor.
3. Deve ser assegurado o pré-tratamento dos resíduos no interior do lote sempre que o tipo de resíduo produzido apresente características que causem perigo para a saúde pública ou para as condições ambientais.
4. Nas áreas exteriores aos lotes é interdita a deposição de resíduos agrícolas, de construção e demolição, hospitalares, industriais, inertes, perigosos e urbanos.

ARTIGO 27º.

Tratamento paisagístico

Cada empresa instalada fica obrigada à entrega do projeto de arranjos exteriores considerando o tratamento paisagístico das áreas envolventes e não impermeabilizadas, sem prejuízo da necessidade de ficarem salvaguardados o acesso e circulação de veículos de emergência.

CAPÍTULO VI. ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

ARTIGO 28º.

Caraterização e usos

1. Os espaços de uso especial correspondem ao conjunto de lotes destinados à instalação de equipamentos de utilização coletiva, serviços e espaços de infraestruturas estruturantes, constituindo-se como elementos de referência urbana desta área e destinam-se a acolher usos complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço de atividades económicas.
2. Pode ser permitida, por motivos de utilidade pública, a alteração dos usos dos lotes definidos como Espaços de Uso Especial, desde que comprovadamente necessária devendo ser enquadrada nos usos previstos pelo presente Plano.

ARTIGO 29º.

Regime de edificabilidade

1. Os parâmetros urbanísticos a aplicar constam da Planta de Implantação e respetivo quadro “Parâmetros Urbanísticos”, Anexo I deste Regulamento.
2. As novas construções e ampliações devem cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:

- a) Índice de Ocupação do Solo, máximo (Io): conforme definido no quadro “Parâmetros Urbanísticos”, anexo I ao presente Regulamento e constante da planta de Implantação;
- b) Índice de utilização do solo, máximo (Iu): conforme definido no quadro “Parâmetros Urbanísticos”, anexo I ao presente Regulamento e constante da planta de Implantação;
- c) Índice máximo de impermeabilização: 90%, devendo os restantes 10% ser destinados a zona verde, estacionamento e acessos;
- d) Altura da fachada: até 18 m;
- e) Número de pisos acima e abaixo da cota de soleira: conforme definido no “quadro “Parâmetros Urbanísticos”, anexo I ao presente Regulamento e constante da planta de Implantação;

CAPÍTULO VII. ESPAÇOS VERDES

ARTIGO 30º.

Caraterização e usos

1. Os espaços verdes caraterizam-se por serem espaços destinados às funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística, de proteção e enquadramento e de acolhimento de atividades ao ar livre, recreio, lazer e desporto, correspondendo aos Espaços Verdes de Enquadramento e aos Espaços Verde de Utilização Coletiva, delimitadas na Planta de Implantação do presente Plano.
2. Os Espaços Verdes de Enquadramento devem constituir-se por estruturas arbóreas de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações que possibilitem uma transição da mancha industrial com a envolvente próxima, contribuindo para a qualificação da paisagem e enquadramento das áreas urbanas e naturais, sendo permitido, nestes espaços, o uso e ocupação agrícola e sendo absolutamente proibidas plantações de espécies de crescimento rápido.
3. Estas áreas devem salvaguardar as regras do PMDFCI de Penacova relativas à faixa de gestão de combustível e sua respetiva manutenção.
4. Nesta área é permitida a construção de bacia ou bacias de retenção de águas pluviais bem como outros mecanismos destinados a amortecer e normalizar os caudais de águas pluviais;
5. Os Espaços Verdes de Utilização coletiva destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre.
6. Nestes espaços fica interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo bem como o depósito de quaisquer materiais.
7. O projeto paisagístico destes espaços deve prever a integração de percursos e equipamentos amovíveis de apoio à sua fruição e sua utilização coletiva, bem como privilegiar a utilização de espécies autóctones e outras adaptadas às condições edafoclimáticas do território.

ARTIGO 31º.

Regime de edificabilidade

1. Nos Espaços Verdes de Enquadramento não são permitidas novas construções, com exceção de instalações técnicas especiais (ETARs, PTs, Reservatórios de água, etc.).
2. As instalações técnicas especiais (ETARs, PTs, Reservatórios de água, etc.) devem localizar-se, preferencialmente, nos Espaços Verdes de Enquadramento e de Utilização Coletiva, evitando, sempre que possível, a sua implantação nos espaços-canal definidos no Plano (passeios e baías de estacionamento) e no interior dos lotes.
3. Nos Espaços Verdes de Utilização Coletiva, o regime de edificabilidade a aplicar deve cumprir os seguintes parâmetros:
 - a) O índice máximo de ocupação (Io): 10%;
 - b) O número máximo de pisos: 1;
 - c) O Índice máximo de impermeabilização: 8%
 - d) Assegurar a utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.
4. Qualquer intervenção nos espaços referidos no número anterior, deve respeitar as seguintes regras:
 - a) manutenção do solo vivo e coberto vegetal;
 - b) ajardinamento e arborização com espécies vegetais autóctones;
 - c) drenagem das águas superficiais;
 - d) iluminação pública e mobiliário urbano;
 - e) A continuidade espacial e conectividade ecológica deverá ser assegurada, nomeadamente, ao nível de todas as situações que tenham um efeito barreira, como são os casos de vedações, muros, desnivelamentos verticais na modelação do perfil do solo e na conceção das estruturas.
5. Nos Espaços Verdes de Utilização Coletiva é permitida a construção de pavimentos, muros, muretes, mobiliário urbano e pequenos equipamentos, compatíveis com o uso de recreio e lazer, cuja finalidade se integre em programa de animação, desporto e recreio e lazer e também quiosques, serviços de apoio técnico e instalações sanitárias, devendo, em todos os casos, ser assegurado o equilíbrio paisagístico.

CAPÍTULO VIII. ESPAÇOS CANAL

ARTIGO 32º.

Caraterização e usos

1. Os espaços-canal correspondem às áreas de solo afetadas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, nomeadamente a rede rodoviária existente e proposta, e têm por objetivo garantir as condições adequadas de funcionamento e proteção da rede, ou de execução caso ainda não exista a infraestrutura, compreendendo a plataforma da via e as faixas *non aedificandi* que a lei estipula para cada caso concreto.
2. Os traçados e soluções de desenho urbano referentes à rede viária, considerados na planta de implantação devem ser aferidos, designadamente a substituição de cruzamentos por rotundas e vice-versa e a aferição da largura da via desde que não alterem a dimensão do Espaço-Canal definido no Plano, em sede dos respetivos projetos de execução, com vista à mais adequada solução funcional e de articulação com a topografia e valores naturais em presença.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a aferição dos traçados da rede viária não pode interferir com os limites dos lotes, alinhamentos e polígonos de implantação e devem cumprir os espaços previstos nos perfis tipo definidos.
4. O projeto de execução da rede viária pode determinar ajustamentos nas cotas de implantação das vias e dos lotes por elas servidos com vista a otimizar os movimentos de terras.
5. Os espaços de estacionamento previstos para veículos ligeiros podem ser deslocados em função das necessidades específicas das empresas a instalar no que se refere à localização e dimensão das entradas e saídas devendo, no entanto, sem prejuízo da necessidade de garantia e cumprimento do número de estacionamentos previstos.

CAPÍTULO IX. OBRAS DE URBANIZAÇÃO

ARTIGO 33º.

Execução de infraestruturas

1. A Câmara Municipal, através de si ou de terceiros, é responsável pela execução de todas as redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona industrial, que são as seguintes:
 - a) Infraestruturação viária – construção dos arruamentos A, B, C e D;
 - b) Rede de Abastecimento de Água;
 - c) Rede de Drenagem de Águas Residuais;
 - d) Rede de Drenagem de Água Pluviais;
 - e) Rede de Distribuição de Energia Elétrica;
 - f) Rede de Iluminação Pública;
 - g) Rede de Telecomunicações;
 - h) Rede de Abastecimento de Gás.

2. As obras relativas às infraestruturas viárias previstas no Plano, obedecem aos perfis-tipo que constituem parte integrante dos elementos que o acompanham.
3. A execução das infraestruturas rodoviárias preconizadas no Plano que tenha interferência com o funcionamento das estradas da RRN deve compreender os procedimentos necessários à aprovação de estudos e dos projetos e ao acompanhamento das obras por parte do IMT, I.P. / Brisa e da IP, S.A., designadamente para a construção da Rua D.
4. Os traçados das redes de infraestruturas podem vir a ser alteradas decorrentes de situações de emparcelamento ou subdivisão de lotes ou outras condicionantes impostas pelo Projeto de Execução das redes das infraestruturas.

CAPÍTULO X. EXECUÇÃO DO PLANO

ARTIGO 34º.

Sistema de execução

1. A execução do Plano é efetuada através do Sistema de Imposição Administrativa, nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
2. Ao Município de Penacova compete a promoção direta das ações para a execução do Plano, nomeadamente:
 - a) Proceder à aquisição, por via do direito privado ou, se necessário por via expropriativa, das parcelas de terreno a integrar em solo urbano;
 - b) Promover as obras de urbanização necessárias, suportando os respetivos encargos.

ARTIGO 35º.

Áreas de cedência

1. São integradas no domínio público municipal os Espaços-Canal, que compreendem as vias, áreas de circulação e de estacionamento público, e os Espaços Verdes delimitados na Planta de Implantação.
2. São integradas no Domínio Privado Municipal as áreas que correspondem aos lotes E01, E02 e E03, delimitados na Planta de Implantação.

ARTIGO 36º.

Instrumentos de execução

O Plano executa-se através da realização de operações urbanísticas nos termos do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, podendo, ainda, a Câmara Municipal delimitar unidades de execução sempre que o considere necessário para a melhor execução do Plano.

ARTIGO 37º.

Encargos de urbanização

Nos termos referidos no presente regulamento decorrente do sistema de execução previsto, os custos internos e externos da urbanização da área de intervenção, englobando os encargos relativos aos

projetos e à execução das obras de urbanização e das obras de reforço das infraestruturas gerais, são da responsabilidade do Município de Penacova.

CAPÍTULO XI. DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 38º.

Omissões

A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplica-se o disposto na demais legislação vigente.

ARTIGO 39º.

Alteração do Plano Diretor Municipal de Penacova

O presente Plano altera, na sua área de intervenção, o Plano Diretor Municipal de Penacova nas seguintes matérias:

- a) Na Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo, na classificação do Solo;
- b) Planta de Condicionantes – Reserva Ecológica Municipal, por se alterar a Mancha E8 e se incluírem as Manchas E63 e I1;
- c) Na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio, por se esgotarem os seus efeitos com a publicação do Plano de Pormenor;
- d) No Regulamento – Artigo 82º no que diz respeito aos parâmetros de dimensionamento dos estacionamento.

ARTIGO 40º.

Efeitos registais

O Plano tem efeitos registais e procede à reclassificação de solo rústico para urbano na sua área de intervenção e a Certidão do mesmo, acompanhada da Planta de Implantação e das plantas descritivas das operações de transformação fundiária, constitui título bastante para a individualização, no registo predial, dos lotes nele previstas.

ARTIGO 41º.

Vigência e prazo de execução do plano

O Plano de Pormenor de Ampliação do Parque Empresarial de Alagoa vigora pelo período de 5 anos, prazo previsto para a respetiva execução, com início em 2025, permanecendo em vigor até à data da sua revisão, podendo ser alterado, revisto ou até suspenso, total ou parcialmente, nos termos legais

ARTIGO 42º.

Entrada em vigor

O Plano de Pormenor de Ampliação do Parque Empresarial de Alagoa entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

ANEXO I

PARÂMETROS URBANÍSTICOS												
LOTES		EDIFICABILIDADE MÁXIMA								ÍNDICES		
Nº do lote	Área	Polígono máx. implantação	Área máx. implantação		Área máx. construção		Nº pisos		Altura da fachada	Io (máx)	Iu (máx)	Iimp (máx)
			Espaço Activ. Económicas	Espaço Uso Especial	Espaço Activ. Económicas	Espaço Uso Especial	Acima cota soleira	Abaixo cota soleira				
	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]			[m]			
E01	4.571,7	4.571,7	-	3.657,4	-	11.429,3	3	3	18	80%	2,50	90%
E02	1.643,2	1.643,2	-	1.314,6	-	4.108,0	3	3	18	80%	2,50	90%
E03	360,4	360,4	-	288,3	-	901,0	3	3	18	80%	2,50	90%
P01	4.921,8	3.475,0	3.475,0	-	9.843,6	-	2	2	12	71%	2,00	90%
P02	4.655,8	3.292,6	3.292,6	-	9.311,6	-	2	2	12	71%	2,00	90%
P03	6.311,5	4.605,4	4.605,4	-	12.623,0	-	2	2	12	73%	2,00	90%
P04	7.174,7	5.377,4	5.377,4	-	14.349,4	-	2	2	12	75%	2,00	90%
P05	7.208,9	5.399,1	5.399,1	-	14.417,8	-	2	2	12	75%	2,00	90%
P06	7.205,4	5.396,1	5.396,1	-	14.410,8	-	2	2	12	75%	2,00	90%
P07	10.418,0	8.055,7	8.055,7	-	20.836,0	-	2	2	12	77%	2,00	90%
P08	9.970,5	7.525,5	7.525,5	-	19.941,0	-	2	2	12	75%	2,00	90%
P09	9.032,8	6.962,4	6.962,4	-	18.065,6	-	2	2	12	77%	2,00	90%
P10	9.032,8	6.962,4	6.962,4	-	18.065,6	-	2	2	12	77%	2,00	90%
P11	9.032,8	6.962,4	6.962,4	-	18.065,6	-	2	2	12	77%	2,00	90%
P12	3.282,4	2.061,2	2.061,2	-	6.564,8	-	2	2	12	63%	2,00	90%
P13	2.619,8	1.501,9	1.501,9	-	5.239,6	-	2	2	12	57%	2,00	90%
P14	3.153,5	1.970,8	1.970,8	-	6.307,0	-	2	2	12	62%	2,00	90%
P15	1.753,5	927,5	927,5	-	3.507,0	-	2	2	12	53%	2,00	90%
P16	1.753,5	927,5	927,5	-	3.507,0	-	2	2	12	53%	2,00	90%
P17	1.753,5	927,5	927,5	-	3.507,0	-	2	2	12	53%	2,00	90%
P18	1.753,5	927,5	927,5	-	3.507,0	-	2	2	12	53%	2,00	90%
TOTAL	107.610,0	79.833,2	73.257,9	5.260,2	202.069,4	16.438,3						
Io - Índice de ocupação do solo												
Iu - Índice de utilização do solo												
Iimp - Índice de impermeabilização do solo												

ANEXO II

QUADRO SÍNTESE			
ESPAÇO VERDE DE ENQUADRAMENTO	65.154,02	m²	25,13%
ESPAÇO VERDE DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	40.913,50	m²	15,78%
VIA EXISTENTE (acesso IP3)	2.848,00	m²	1,10%
NOVA ROTUNDA (acesso IP3 e acessos locais)	1.690,50	m²	0,65%
VIAS PROPOSTAS	18.728,90	m²	7,22%
ESTACIONAMENTO PÚBLICO LIGEIOS (508 lugares)	6.360,37	m²	2,45%
ESTACIONAMENTO PÚBLICO PESADOS (14 lugares)	1.477,31	m²	0,57%
CICLOVIAS	4.058,20	m²	1,57%
PASSEIOS E PERCURSOS PEDONAIS	10.394,00	m²	4,01%
LOTES ACTIVIDADES ECONÓMICAS	101.034,70	m²	38,97%
LOTES USO ESPECIAL	6.575,30	m²	2,54%
ÁREA TOTAL DO PP	259.234,80	m²	100,00%

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda



Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro



+351 234 426 985
+351 962 054 106



lugardoplano@lugardoplano.pt



www.lugardoplano.pt