

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 44/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Penacova aprovou, em 26 de Abril de 2002, o Plano de Pormenor da Barragem da Aguieira, no município de Penacova.

A elaboração do Plano de Pormenor decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, a qual decorreu já ao abrigo do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

O município de Penacova dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 101/99, de 8 de Setembro.

O Plano de Pormenor altera o Plano Director Municipal de Penacova ao nível de cêrceas e da delimitação das áreas que integram a Reserva Ecológica Nacional, que foram desafectadas deste regime pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 118/2003, de 13 de Agosto, que procedeu à alteração da delimitação desta restrição de utilidade pública para o município de Penacova, em conformidade com o disposto no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com a redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 79/95, de 20 de Abril.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor da Barragem da Aguieira com o Plano Regional de Ordenamento do Território para a Zona Envolvente das Albufeiras da Aguieira, Coiço e Fronhas (PROZAG), aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 22/92, de 25 de Setembro.

Verifica-se também a conformidade do Plano de Pormenor da Barragem da Aguieira com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do n.º 1 do artigo 20.º do Regulamento, que não cumpre o disposto na Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, no que diz respeito aos lugares de estacionamento nas moradias unifamiliares, não constando do relatório a respectiva justificação.

Importa salientar que do artigo 6.º do Regulamento não consta, na referência à legislação aplicável aos condicionamentos do domínio público hídrico, a Lei n.º 16/2003, de 4 de Junho, que entrou em vigor depois da aprovação do Plano pela Assembleia Municipal.

De mencionar ainda que no n.º 2 do artigo 12.º do Regulamento se faz menção ao regime jurídico do licenciamento industrial revogado pelo Decreto-Lei n.º 69/2003, de 10 de Abril. Assim, deverá esta disposição ser interpretada de acordo com o novo regime jurídico em vigor.

Cumprir esclarecer que o presente Plano de Pormenor prevê para a parcela n.º 131 uma unidade hoteleira sujeita aos parâmetros urbanísticos definidos na planta de implantação e respectivo quadro e na alínea b) do n.º 2 do artigo 14.º do Regulamento.

Foi emitido parecer favorável pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3, em conjugação com o n.º 8, do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

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

1 — Ratificar parcialmente o Plano de Pormenor da Barragem da Aguieira, no município de Penacova, cujos

Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir da ratificação o n.º 1 do artigo 20.º do Regulamento.

3 — Fica alterado o Plano Director Municipal de Penacova na área de intervenção do presente Plano de Pormenor.

Presidência do Conselho de Ministros, 20 de Janeiro de 2005. — O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.

### REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA BARRAGEM DA AGUIEIRA

#### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Definição

O Plano de Pormenor da Barragem da Aguieira, adiante designado por Plano, constitui o elemento definidor da gestão urbanística do território objecto do Plano, tendo em atenção os objectivos de desenvolvimento definidos em instrumentos de planeamento de hierarquia superior.

##### Artigo 2.º

##### Composição do Plano

1 — O Plano é composto por elementos fundamentais, complementares e anexos.

2 — São elementos fundamentais: o Regulamento, a planta de implantação e a planta actualizada de condicionantes.

3 — São elementos complementares: o relatório, a planta de enquadramento, o programa de execução e o plano de financiamento.

4 — São elementos anexos: os estudos de caracterização e respectivas plantas, a planta da situação existente, os extractos do regulamento e da planta de zonamento do PROZAG, os extractos do regulamento e das plantas de ordenamento e condicionantes do Plano Director Municipal de Penacova e as plantas das infra-estruturas urbanas.

##### Artigo 3.º

##### Delimitação territorial

O Plano abrange a área delimitada na planta de implantação.

##### Artigo 4.º

##### Natureza e força vinculativa

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

##### Artigo 5.º

##### Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano, são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

Área de implantação — área ocupada por um edifício, medida pela projecção vertical do seu perímetro e incluindo o edifício principal, garagens, arrecadações, armazéns, cozinhas exteriores, telheiros e anexos, qualquer que seja o fim a que se destinem.

Área bruta de pavimento (ABP) — área de piso delimitada pelas suas paredes exteriores, incluindo a espessura destas, e adicionada das áreas das varandas, quando existam, incluindo nestas a espessura das suas guardas.

Área bruta de construção (ABC) — o somatório das áreas brutas do pavimento de todos os pisos, incluindo cave e sótão habitáveis.

Índice de ocupação (IO) — quociente entre a área do terreno ocupada pela construção ou superfície de terreno edificada e a área total do terreno.

Índice de construção (IC) — quociente entre a área total de ocupação e a área total do terreno, indicando o número de metros que poderá atingir a soma das superfícies construídas de todos os pisos, por cada metro quadrado de terreno.

Índice de permeabilidade (IP) — quociente entre a área total de espaços verdes (áreas ajardinadas e áreas de protecção e enquadramento) e a área total do terreno.

Altura da edificação — medida vertical da edificação, a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até à platibanda ou beirado da construção, ou a altura medida do pavimento exterior junto ao edifício até ao ponto mais alto situado sobre o plano marginal, excluída a chaminé. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5 m.

Habitação unifamiliar — imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos.

Fogo — conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício.

Densidade populacional bruta (Db) — quociente, expresso em habitantes por hectare, entre o número total de habitantes e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor.

Construção nova — edificação inteiramente nova, ainda que no terreno sobre a qual foi erguida já tenha existido outra construção.

Demolição — que tem como resultado o desaparecimento da construção, em parte ou no seu todo.

Cércea — a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota médio do arruamento, no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.

Construção isolada — edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma construção.

Construção geminada — edifício que encosta a outro, com o qual forma conjunto, tendo apenas três alçados livres.

Construção em banda — edifício que se integra num conjunto construído, tendo apenas dois alçados livres, principal e tardoz.

Logradouro — espaço não coberto pertencente ao lote e anexo ao prédio.

Alinhamento — linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento público. Corresponde à linha de construção ou a construir e que delimita os arruamentos e ou espaços públicos. Podem definir-se alinhamentos de edifícios, de muros e vedações.

Plano marginal — plano vertical que passa pela linha marginal.

Pé-direito — distância vertical medida entre o pavimento e o tecto de um compartimento.

## CAPÍTULO II

### Património natural

#### Artigo 6.º

##### Condicionamentos do domínio público hídrico

Os condicionamentos são os constantes do Decreto-Lei n.º 468/71, de 5 de Novembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 53/74, de 15 de Fevereiro, e Decreto-Lei n.º 89/87, de 26 de Fevereiro, Decretos-Leis n.ºs 46/94 e 47/94, ambos de 22 de Fevereiro, Decreto-Lei n.º 234/98, de 22 de Julho, Decreto Regulamentar n.º 2/88, de 20 de Janeiro, com as devidas alterações introduzidas pelo Decreto Regulamentar n.º 37/91, de 23 de Julho, Decreto Regulamentar n.º 33/92, de 2 de Dezembro, Decreto-Lei n.º 113/97, de 10 de Maio, e pelo Decreto-Lei n.º 151/95, de 24 de Junho.

#### Artigo 7.º

##### Áreas de REN

1 — As áreas da REN encontram-se delimitadas na planta actualizada de condicionantes.

2 — Aplica-se a legislação em vigor sobre a matéria.

#### Artigo 8.º

##### Estrutura verde

1 — A estrutura verde é composta por áreas *non aedificandi*, estando indicada na planta de implantação.

2 — Constitui um conjunto de áreas caracterizadas pela elevada expressão do seu coberto vegetal existente ou projectado. Estas áreas contribuem, pela protecção e composição paisagística, para a qualidade do meio ambiente e para o equilíbrio ecológico, devendo ser privilegiadas utilizações que promovam a sua conservação.

3 — Esta categoria de uso subdivide-se em:

- Áreas verdes de enquadramento;
- Áreas verdes de protecção.

4 — Os espaços afectos à estrutura verde deverão ter um revestimento arbóreo de tipo climácico com o emprego das espécies recomendadas, nomeadamente carvalhos, pinheiro-manso, medronheiro, castanheiro, azinheira e cerejeira-brava. Junto às linhas de água deve-se plantar a vegetação ripária, nomeadamente salgueiro, amieiro e sabugueiro.

#### Artigo 9.º

##### Áreas verdes de enquadramento

1 — As áreas verdes de enquadramento são áreas da estrutura verde, de uso público ou privado, destinadas à protecção e composição paisagística e vocacionadas para o recreio e lazer da população.

2 — Nestas áreas incluem-se:

- Os espaços exteriores de equipamentos colectivos;
- As áreas privadas, sensíveis do ponto de vista paisagístico e ambiental;
- As margens dos cursos de água, destinadas a espaços verdes, públicos ou privados.

3 — Nestas áreas é interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal, a alteração da topografia do solo, o derrube de quaisquer árvores e a sua impermeabilização.

#### Artigo 10.º

##### Áreas verdes de protecção

1 — As áreas verdes de protecção são zonas verdes de uso público, através das quais se pretende salvaguardar a estabilidade biofísica, nomeadamente as encostas declivosas.

2 — Nestas áreas ficam estabelecidos os seguintes condicionamentos:

- É interdito o loteamento urbano;
- É interdita a execução de quaisquer construções, excepto as que se destinem ao apoio da sua conservação e manutenção, excepto equipamentos de interesse público;
- É interdita a destruição do solo vivo e do coberto vegetal, a alteração da topografia do solo e o derrube de quaisquer árvores;
- É interdita a descarga de entulhos de qualquer tipo e o depósito de quaisquer materiais.

#### Artigo 11.º

##### Gestão das áreas verdes de protecção

1 — São delimitadas na planta de implantação duas zonas territoriais (Z1 e Z2), de modo a definir áreas para a gestão das áreas verdes de protecção pertencentes ao domínio público.

2 — A gestão das zonas Z1 e Z2 será confiada, respectivamente, aos moradores das zonas urbanizadas e à unidade hoteleira, que para tal celebrarão acordos de cooperação de concessão do uso privativo do domínio público municipal com a Câmara Municipal.

3 — Estes acordos de cooperação podem incidir, de entre outros, sobre:

- Limpeza e higiene;
- Conservação das espécies vegetais existentes;
- Plantação de novas espécies vegetais paisagísticas adequadas ao local;
- Manutenção dos equipamentos de recreio e lazer;
- Vigilância de toda a área por forma a evitar depredações na mesma.

4 — A conservação do conjunto de áreas verdes de protecção exigirá a constituição de um serviço de jardinagem, dotado de uma área própria — zona técnica — a projectar e a construir conjuntamente com as infra-estruturas e o arranjo dos espaços exteriores públicos.

## CAPÍTULO III

### Condições das edificações para habitação

#### SECÇÃO I

##### Condições de implantação

#### Artigo 12.º

##### Usos e destinos

1 — Na área do Plano só são admitidas as funções e instalações com fins habitacionais, comerciais e industriais compatíveis que seguem as indicações e localizações previstas na planta de implantação.

2 — Os estabelecimentos industriais permitidos, a instalar na área de intervenção, ficam sujeitos a licenciamento nos termos do Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e pelo Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

#### Artigo 13.º

##### Forma e ocupação dos terrenos edificáveis

1 — Os terrenos nos quais é permitida a edificação são os indicados na planta de implantação.

2 — Cada lote edificável para habitação deverá obedecer aos seguintes parâmetros de dimensionamento, e as respectivas edificações deverão cumprir os seguintes afastamentos:

#### QUADRO I

##### Parâmetros de dimensionamento

(Em metros)

Tipologia	Frente mínima do lote	Afastamentos mínimos		
		Frontal	Lateral	Tardoz
Isolada . . . . .	16	3	3	6
Em banda . . . . .	9	—	—	6

#### Artigo 14.º

##### Índices de ocupação do solo

1 — Os edifícios serão implantados de acordo com o constante da planta de implantação e respeitando os parâmetros indicados no artigo 13.º

2 — A volumetria máxima adoptada para as edificações será:

- Habitação unifamiliar — dois pisos (rés-do-chão mais um);
- Unidade hoteleira — quatro pisos (rés-do-chão mais três).

3 — A ocupação dos lotes de acordo com os condicionantes estabelecidos nas alíneas *c*) e *d*) do n.º 2 do artigo 21.º do Decreto Regulamentar n.º 22/92, de 25 de Setembro, deverá garantir o índice de permeabilidade mínimo de 0,7, de acordo com as seguintes percentagens:

Lotes unifamiliares — espaços exteriores:

- Percentagem máxima de áreas pavimentadas (incluindo piscinas de ar livre) — 0,20;
- Percentagem máxima das áreas ajardinadas regadas — 0,4;
- Percentagem mínima das áreas verdes de enquadramento — 0,3.

4 — Para efeito do cumprimento do disposto no número anterior, ficam estabelecidas as seguintes normas:

O licenciamento da construção fica condicionado à aprovação da Câmara Municipal de Penacova de um projecto de arranjo dos espaços exteriores, donde conste:

- Planta de medidas cautelares, indicando a localização do estaleiro, a protecção, na fase da obra, das árvores existentes a conservar, o aproveitamento de terras «vivas», etc.;
- Planta de modelação do terreno, de construções e de pavimentos e redes de rega, de drenagem e iluminação;
- Pormenores de construção;
- Planos de preparação de sementeiras e de plantação do terreno;
- Previsão dos meios e tempos de trabalho necessários à conservação dos espaços exteriores.

#### Artigo 15.º

##### Edifícios de habitação unifamiliar isolada de dois pisos

1 — Para estas edificações, com uma função habitacional, a volumetria máxima é de dois pisos (rés-do-chão mais um).

2 — As construções respeitarão o articulado da secção III («Materiais e cores»).

#### Artigo 16.º

##### Edifícios de habitação unifamiliar isolada de um piso

1 — Para as edificações referentes aos lotes 129-A a 129-J e 130-A a 130-E, com uma função habitacional, a volumetria máxima é de um piso (rés-do-chão).

2 — O material a empregar no revestimento destas edificações será a madeira, admitindo-se situações de pré-fabricados.

#### Artigo 17.º

##### Edifícios de habitação unifamiliar geminada de dois pisos

1 — As edificações dos lotes 2, 21, 31, 33, 34, 48, 49, 73, 85, 86, 87, 127 e 128 constituem unidades habitacionais de quatro fogos, com uma volumetria máxima de dois pisos (rés-do-chão mais um), em regime de condomínio.

2 — As construções respeitarão o articulado da secção III («Materiais e cores»).

#### Artigo 18.º

##### Unidade hoteleira

1 — Deverá ser objecto de um projecto específico que, tendo em conta o tipo de equipamento proposto, respeite os parâmetros constantes do n.º 3 do artigo 21.º e do artigo 22.º do Decreto Regulamentar n.º 22/92, de 25 de Setembro, e apresente uma capacidade máxima de 30 quartos.

2 — Deverá ainda ser dado cumprimento ao estabelecido no n.º 4 do artigo 14.º do presente Regulamento.

#### Artigo 19.º

##### Anexos

1 — É permitida a construção de anexos desde que, para além das disposições do RGEU relativas a iluminação e ventilação, observem as seguintes regras:

- Não será permitida a ocupação de uma área superior a 10 % da área total do lote, não podendo essa área ultrapassar 50 m<sup>2</sup>;
- Deverá desenvolver-se numa volumetria de um só piso, não excedendo a altura máxima exterior de 3 m.

2 — Na unidade de gestão denominada como Z2 não é permitida a construção de quaisquer anexos.

#### Artigo 20.º

##### Estacionamento

1 — Nas moradias unifamiliares é obrigatória a existência de dois lugares de estacionamento por fogo, excepto quando a área bruta edificada for inferior a 200 m<sup>2</sup>, admitindo-se então apenas um lugar por fogo.

2 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento, no interior dos lotes, necessária a veículos ligeiros, deve considerar-se:

- Uma área bruta mínima de 20 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;
- Uma área bruta mínima de 25 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento coberto à superfície;
- Uma área bruta mínima de 30 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento coberto subterrâneo, descontada a área ocupada pelos elementos resistentes.

3 — Para efeitos do cálculo da área de estacionamento necessária a veículos pesados, deve considerar-se:

- Uma área bruta de 75 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento descoberto à superfície;
- Uma área bruta de 130 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento coberto à superfície;
- Uma área bruta de 140 m<sup>2</sup> por cada lugar de estacionamento coberto subterrâneo, descontada a área ocupada pelos elementos resistentes.

4 — Exceptuam-se dos números anteriores os lugares de estacionamento a localizar na via pública, ao longo das faixas de rodagem, os quais se encontram definidos na planta de implantação e deverão ser respeitados aquando das operações de loteamento.

#### Artigo 21.º

##### Profundidade dos edifícios

A profundidade dos edifícios nas novas construções de habitação unifamiliar, medida perpendicularmente ao plano marginal vertical, não poderá exceder 12 m, excepto em caso de balanços, os quais não deverão exceder 0,8 m.

**SECÇÃO II****Edificações**

Artigo 22.º

**Alinhamentos**

Os alinhamentos das novas edificações deverão respeitar os polígonos de implantação definidos na planta de implantação, os parâmetros definidos no artigo 13.º e as condicionantes delimitadas na planta actualizada de condicionantes, nomeadamente no que respeita aos afastamentos às estradas nacionais, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 23.º

**Caves**

As caves das edificações deverão destinar-se exclusivamente a estacionamento automóvel.

Artigo 24.º

**Coberturas**

1 — Deverá empregar-se a telha de canudo, meia-cana ou telha lusa.

2 — Não é permitida a aplicação de fibrocimento, chapa ondulada ou telha de cor diferente da usual ou vidrada, excepto nos edifícios destinados a equipamentos.

3 — As águas dos telhados serão acertadas por cumeeira.

**SECÇÃO III****Materiais e cores**

Artigo 25.º

**Integração**

1 — As cores e os materiais a empregar deverão proporcionar a integração do edifício no local, do ponto de vista arquitectónico e paisagístico.

2 — Todos os projectos que sejam apresentados à Câmara Municipal incluirão um mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

Artigo 26.º

**Revestimentos e paramentos**

1 — Os materiais permitidos nos paramentos das fachadas são os seguintes:

- a) Reboco liso;
- b) Pedra da região.

2 — No revestimento exterior das fachadas das edificações será proibida a aplicação de:

- a) Rebocos ou tintas texturadas;
- b) Marmorites ou imitações de pedra;
- c) Aglomerados ou outros materiais sintéticos;
- d) Rebocos de cimento à vista;
- e) Materiais cerâmicos ou azulejos.

Artigo 27.º

**Vãos e caixilharias**

As caixilharias deverão ser em madeira, alumínio termolacado ou PVC, não sendo permitida a utilização de outro material ou acabamento.

Artigo 28.º

**Cores**

As fachadas deverão ser pintadas na base de cores claras.

Artigo 29.º

**Vedações**

1 — São permitidas vedações em alvenaria até 1,5 m, excepto na frente para as vias públicas, em que as vedações em alvenaria terão

uma altura máxima de 0,5 m e serão complementadas com redes, grades ou sebe natural até 0,6 m.

2 — Os revestimentos a empregar nas vedações na frente para as vias públicas serão em madeira.

**CAPÍTULO IV****Condições das edificações para equipamentos ou serviços****SECÇÃO I****Condições de implantação**

Artigo 30.º

**Usos e destinos**

Na área do Plano só são admitidas as instalações com fins comerciais, industriais e equipamentos, públicos ou privados, que obedeçam às localizações previstas na planta de implantação.

Artigo 31.º

**Ocupação dos terrenos edificáveis**

Os terrenos edificáveis para os usos acima referidos vêm identificados na planta de implantação.

**SECÇÃO II****Edificações**

Artigo 32.º

**Alinhamentos**

Os alinhamentos das edificações para equipamentos ou serviços deverão respeitar os polígonos de implantação definidos na planta de implantação e as condicionantes delimitadas na planta actualizada de condicionantes, nomeadamente no que respeita aos afastamentos às estradas nacionais, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 33.º

**Coberturas**

Os equipamentos colectivos deverão optar por coberturas tanto em termos do material como em cores que se integrem na paisagem. Poderão optar por apresentar uma platibanda que delimite e encubra a cobertura.

**CAPÍTULO V****Disposições finais e transitórias**

Artigo 34.º

**Responsabilidade**

1 — Os projectos de loteamento relativos a áreas situadas, no todo ou em parte, na área do Plano deverão ser elaborados em conformidade com o enunciado no Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de Novembro.

2 — Os projectos de arquitectura e de loteamento terão de obedecer aos princípios e prescrições deste Regulamento.

Artigo 35.º

**Casos omissos**

Caberá à Assembleia Municipal a resolução de questões suscitadas pelo presente Regulamento.

Artigo 36.º

**Entrada em vigor**

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

