



PLANO DE PORMENOR DO **PENELI**
PARQUE EMPRESARIAL PARA NOVAS ESTRATÉGIAS DE LOCALIZAÇÃO DO INVESTIMENTO

REGULAMENTO

JUNHO DE 2017

ÍNDICE	REGULAMENTO	
ÍNDICE	REGULAMENTO.....	0
CAPÍTULO I	Disposições gerais.....	2
Artigo 1.º	Âmbito Territorial.....	2
Artigo 2.º	Objetivos.....	2
Artigo 3.º	Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial.....	2
Artigo 4.º	Conteúdo Documental.....	3
Artigo 5.º	Vinculação Jurídica.....	4
Artigo 6.º	Definições.....	4
CAPÍTULO II	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública.....	5
Artigo 7.º	Identificação.....	5
CAPÍTULO III	USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO.....	6
SECCÃO I	Disposições Comuns.....	6
Artigo 8.º	Legislação aplicável.....	6
Artigo 9.º	Interdições.....	6
Artigo 10.º	Movimentos de terras e abate de árvores.....	6
Artigo 11.º	Áreas Verdes de Enquadramento das Parcelas.....	6
Artigo 12.º	Estacionamento.....	7
Artigo 13.º	Faixa de Gestão de Combustível.....	7
SECCÃO II	Qualificação do Solo.....	8
Artigo 14.º	Categorias e subcategorias de uso do solo.....	8
SECCÃO III	Uso do Solo – Espaços de Atividades Económicas.....	8
Artigo 15.º	Caraterização.....	8
Artigo 16.º	Áreas Empresariais.....	8
Artigo 17.º	Posto de Abastecimento Combustível.....	10
SECCÃO IV	Uso do Solo – Espaços Verdes.....	11
Artigo 18.º	Caraterização.....	11
Artigo 19.º	Espaços Verdes de Utilização Coletiva.....	11
Artigo 20.º	Espaços Verdes de Proteção.....	11
Artigo 21.º	Espaços Urbanos de Utilização Coletiva.....	12
SECCÃO V	Espaços de Uso Especial.....	12
Artigo 22.º	Caraterização.....	12
Artigo 23.º	Espaços de Equipamentos.....	13
Artigo 24.º	Espaços de Infraestruturas Estruturantes.....	14
Artigo 25.º	Espaços de Turismo.....	14
SECCÃO VI	Uso do Solo – Espaço-Canal.....	15
Artigo 26.º	Âmbito, objetivos e identificação.....	15
Artigo 27.º	Vias Coletoras.....	15
Artigo 28.º	Vias Distribuidoras.....	16
Artigo 29.º	Espaços Verdes de Enquadramento das Vias.....	16

REGULAMENTO

Artigo 30º	Rede Rodoviária Nacional	17
SECÇÃO VII	Uso do Solo – Outras Condicionantes.....	17
Artigo 31º	Classificação Acústica	17
Artigo 32º	Infraestruturas.....	18
CAPÍTULO IV	OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA	19
Artigo 33º	Transformação Fundiária.....	19
Artigo 34º	Cedências para o Domínio Municipal	19
CAPÍTULO V	EXECUÇÃO DO PLANO	20
Artigo 35º	Sistema de Execução	20
Artigo 36º	Programa de Execução.....	20
Artigo 37º	Plano de Financiamento	20
CAPÍTULO vi	Disposições finais	21
Artigo 38º	Autorizações, Atribuições e Pareceres	21
Artigo 39º	Omissões	21
Artigo 40º	Entrada em vigor.....	21
Anexo I	PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DE ESTACIONAMENTO PRIVADO	22
Anexo II	perfil transversal tipo das vias coletoras	23
Anexo III	perfil transversal tipo das vias distribuidoras	24
Anexo Iv	QUADRO SÍNTESE DOS NOVOS PRÉDIO	0

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Âmbito Territorial

1. O presente Regulamento constitui o elemento normativo do Plano de Pormenor do Parque Empresarial para as Novas Estratégias de Localização do Investimento (PENELI), adiante abreviadamente designado por Plano de Pormenor do PENELI ou Plano, elaborado nos termos da legislação em vigor.
2. A área de intervenção do Plano de Pormenor do PENELI tem 86ha e é assinalada na Planta de Implantação, que dele faz parte integrante.
3. A área de intervenção do Plano fica sujeita a todas as disposições, encargos e condicionamentos estabelecidos nos documentos que o constituem, nomeadamente na Planta de Implantação, na Planta de Condicionantes e no presente Regulamento.

Artigo 2.º Objetivos

São definidos para o Plano de Pormenor do PENELI os seguintes objetivos programáticos:

- Área destinada predominantemente ao uso industrial, permitindo-se a coexistência de outros usos e atividades, nomeadamente operações de gestão de resíduos, armazenagem, comércio, serviços e equipamentos ligados a estas atividades;
- Implantação de infraestruturas e serviços especializados de apoio a sectores estratégicos definidos no Plano de desenvolvimento Estratégico do Município, e outras infraestruturas ou serviços complementares.

Artigo 3.º Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

À área de intervenção do Plano aplicam-se as disposições do Plano Diretor Municipal de Penela (PDMP), ratificado pelo Aviso n.º 10340/2013 e publicado no Diário da República n.º 157, IIª Série, de 16 de agosto de 2013.

Artigo 4º **Conteúdo Documental**

1. O Plano de Pormenor do PENELI é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação, à escala 1/2000;
 - c) Planta de Condicionantes, à escala 1/2000.

2. O Plano de Pormenor do PENELI é acompanhado por:
 - a) Relatório;
 - b) Relatório Ambiental;
 - c) Planta de Localização e Enquadramento Regional;
 - d) Planta de Localização – Carta Militar;
 - e) Planta de Localização – Ortofotomapa;
 - f) Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM de Penela;
 - g) Planta da Situação Existente;
 - h) Levantamento da Estrutura Fundiária;
 - i) Planta e Quadro de Operação de Transformação Fundiária;
 - j) Planta de Áreas de Cedência para o Domínio Municipal;
 - k) Planta de Modelação e Cotagem;
 - l) Planta de Infraestruturas Viárias;
 - m) Perfis longitudinais e transversais-tipo;
 - n) Planta da Rotunda – Ligação à Estrada Nacional;
 - o) Rede Viária – Pormenorização do Caneiro;
 - p) Planta de Infraestruturas: Redes Elétrica e de Telecomunicações;
 - q) Planta de Infraestruturas: Redes de Abastecimento de Água e Drenagem de Águas Residuais e Pluviais;
 - r) Pormenores das Redes de Abastecimento de Água, Drenagem de Águas e Rede de Combate a Incêndios;
 - s) Planta da Classificação Acústica;
 - t) Planta Executória;
 - u) Declaração de Inexistência de Compromissos Urbanísticos;
 - v) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
 - w) Programa de Execução, Plano de Financiamento e Fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
 - x) Ficha dos dados estatísticos.

Artigo 5º Vinculação Jurídica

O Plano de Pormenor do PENELI é um instrumento normativo de natureza regulamentar, sendo de observância vinculativa para todas as entidades públicas ou particulares, em quaisquer ações ou intervenções que tenham por objeto a ocupação, o uso e a transformação do solo e a intervenção no edificado.

Artigo 6º Definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são adotadas as definições constantes do Decreto Regulamentar 9/2009, de 29 de maio, cumulativamente com as inscritas na legislação em vigor, nomeadamente no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE) e nos Regimes Jurídicos específicos de cada atividade.

CAPÍTULO II SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7º Identificação

1. Na área do Plano são aplicáveis os regimes de Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, nomeadamente as seguintes, assinaladas na Planta de Condicionantes:
 - a) Recursos Naturais:
 - i) Recursos Hídrico:
 - Domínio Público Hídrico – Leito e Margens dos Cursos de Água;
 - ii) Recursos Agrícolas e Florestais:
 - Oliveiras;
 - Sobreiros;
 - b) Infraestruturas:
 - i) Rede Elétrica:
 - Transporte de Energia - Linha de Média Tensão;
 - ii) Rede Rodoviária:
 - Zona de Servidão da Estrada Nacional Desclassificada – EN347.
2. Além das identificadas pelo Plano, constituem servidões administrativas e restrições de utilidade pública aquelas que, durante o período de vigência do Plano, vierem a ser legalmente constituídas como tal.

CAPÍTULO III USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I Disposições Comuns

Artigo 8º Legislação aplicável

Todas as ocupações e operações urbanísticas na área do Plano devem cumprir o disposto neste Regulamento, cumulativamente com a demais legislação em vigor, nomeadamente as servidões e restrições de utilidade pública e outras condicionantes, identificadas no presente Regulamento, o SIR (Sistema de Indústria Responsável), a demais legislação específica ao exercício de cada atividade e assim como o Regulamento definido pela entidade gestora do PENELI.

Artigo 9º Interdições

São interditos, em toda a área abrangida pelo PENELI, depósitos de lixo ou entulhos, lixeiras, nitreiras e depósitos de explosivos ou de produtos inflamáveis por grosso e explorações agropecuárias.

Artigo 10º Movimentos de terras e abate de árvores

As movimentações de terras e abate de árvores só são permitidas nas seguintes situações, e desde que daí não decorram inconvenientes paisagísticos e seja cumprida a legislação em vigor:

- a) Conforme licenciamento das operações urbanísticas;
- b) Como ato corrente da gestão florestal, nomeadamente na Faixa de Gestão de Combustível, delimitada na Planta de Implantação do Plano.

Artigo 11º Áreas Verdes de Enquadramento das Parcelas

1. As Áreas Verdes de Enquadramento das Parcelas têm funções de enquadramento das edificações e de qualificação ambiental da área do Plano.

PLANO DE PORMENOR DO **PENELI**
REGULAMENTO

2. As Áreas Verdes de Enquadramento das Parcelas têm as seguintes características:
 - a) São parte integrante das parcelas, sendo a sua manutenção a cargo dos privados;
 - b) Têm o solo integralmente permeável e com revestimento vegetal;
 - c) Integram as vedações das parcelas;
 - d) Correspondem a taludes integralmente permeáveis e revestidos obrigatoriamente com espécies dos estratos arbóreo, arbustivo e herbáceo;
 - e) São dotados de sistemas de drenagem das águas pluviais na crista e na base dos taludes.

Artigo 12° Estacionamento

1. Os lugares de estacionamento públicos são os definidos na Planta de Implantação.
2. As parcelas devem ser dotadas de estacionamento privado no seu interior, dimensionado para cada um dos usos previstos de acordo com os critérios mínimos previstos pelo Anexo I ao presente Regulamento.
3. Sempre que as características dos usos a instalar o justifiquem, podem não ser aplicados os valores do quadro referido no número anterior, procurando-se soluções mais adequadas.
4. A concentração de atividades que motivem grande número de estacionamento, nomeadamente superfícies comerciais, deve ser objeto de estudo específico, aprovado pela CMP, que pode conduzir à obrigatoriedade de estacionamento superior ao definido pelo Anexo I ao presente artigo.

Artigo 13° Faixa de Gestão de Combustível

1. Nas áreas afetas à Faixa de Gestão de Combustível, deve cumprir-se o disposto no Sistema de Defesa da Floresta Contra Incêndios, procedendo-se às ações de desmatação e limpeza, e cumprindo os parâmetros de distanciamento entre as copas do coberto arbóreo e desramação, altura máxima da vegetação e pavimentação do solo na zona adjacente às edificações, conforme o definido na lei.
2. É interdita a prática de atividades perigosas e o depósito de materiais combustíveis na área definida pela Faixa de Gestão de Combustível.

SECÇÃO II Qualificação do Solo

Artigo 14° Categorias e subcategorias de uso do solo

Para a qualificação do solo urbano são estabelecidas as seguintes categorias e subcategorias:

- a) Espaços de Atividades Económicas:
 - i) Áreas empresariais;
 - ii) Posto de Abastecimento Combustível;
- b) Espaços Verdes:
 - i) Espaços Verdes de Utilização Coletiva;
 - ii) Espaços Verdes de Proteção;
 - iii) Espaços Urbanos de Utilização Coletiva;
- c) Espaços de Uso Especial:
 - i) Espaços de Equipamentos;
 - ii) Espaços de Infraestruturas Estruturantes;
 - iii) Espaços Turísticos.

SECÇÃO III Uso do Solo – Espaços de Atividades Económicas

Artigo 15° Caraterização

1. Os Espaços de Atividades Económicas são áreas que se destinam preferencialmente ao acolhimento de atividades económicas com especiais necessidades de afetação e organização do espaço urbano.
2. São definidas as seguintes subcategorias de Espaços de Atividades Económicas:
 - a) Áreas empresariais;
 - b) Posto de Abastecimento Combustível.

Artigo 16° Áreas Empresariais

1. As Áreas Empresariais são áreas destinadas à instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1, 2 e 3, serviços, comércio, armazéns, armazenamento ao ar livre, estaleiros e operações de gestão de resíduos.

PLANO DE PORMENOR DO **PENELI**
REGULAMENTO

2. As Áreas Empresariais são delimitadas na Planta de Implantação, com a definição das parcelas.
3. Cada parcela compreende a definição dos polígonos de implantação, a área de Verde de Enquadramento das Parcelas, a área de impermeabilização, a cota de soleira e o local de entrada na parcela.
4. 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 recuo e podendo os restantes alinhamentos adequar-se às necessidades edificatórias.
5. A área exterior não incluída no Verde de Proteção das Parcelas pode ser totalmente impermeabilizada, devendo ser promovida a infiltração das águas pluviais dentro das parcelas.
6. As edificações e a plataforma exterior de cada parcela têm de respeitar a cota de soleira definida na Planta de Implantação.
7. O local de entrada nas parcelas é definido na Planta de Implantação, não podendo ser estabelecidos outros locais de entrada.
8. O estacionamento privado e os locais de carga e descarga devem ser previstos no interior da parcela.
9. A edificação nas parcelas das Áreas Empresariais deve cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Área Total de Construção (Atc) máxima: $1,8 \times$ área de implantação máxima, dada pelo respetivo polígono de implantação;
 - b) Altura da edificação: 12m, exceto situações tecnicamente justificadas;
 - c) Afastamentos laterais e de tardoz e recuo: os definidos no polígono de implantação.
10. É permitida a agregação de duas ou mais parcelas contíguas, resultando uma única parcela, com as seguintes características:

- a) O polígono de implantação corresponde aos polígonos de implantação das parcelas iniciais acrescida da área que os une;
 - b) A Atc máxima corresponde ao somatório da Atc das parcelas iniciais;
 - c) As áreas de Verde de Enquadramento das Parcelas têm de ser cumpridas nos limites da parcela resultante e nos taludes que formalizam as plataformas de implantação;
 - d) As edificações e as plataformas de implantação têm de respeitar as cotas de soleira das parcelas iniciais;
 - e) Têm de ser mantidas as entradas previstas para os lotes iniciais.
11. É permitido o fracionamento das parcelas em regime de propriedade horizontal, sendo que as regras de ocupação do conjunto das frações são as aplicáveis à parcela inicial.

Artigo 17º Posto de Abastecimento Combustível

1. A parcela destinada à instalação de um Posto de Abastecimento Combustível e/ou comércio de apoio é identificada na Planta de Implantação como PAC e tem as seguintes características:
 - a) A entrada na área é feita pela Via Distribuidora a Poente e a saída de mão pela Via Coletora;
 - b) A recolha e tratamento das águas pluviais ou decorrentes de lavagens têm de ser feita no interior do lote e é da responsabilidade dos proprietários.

2. A edificação na parcela PAC deve cumprir os seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a) Área Total de Construção máxima: 400 m²;
 - b) Altura da edificação: 6m;
 - c) Afastamentos laterais e de tardoz e recuo: os definidos no polígono de implantação.

SECÇÃO IV **Uso do Solo – Espaços Verdes**

Artigo 18° **Caraterização**

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, agrícolas ou florestais.
2. São definidas as seguintes subcategorias de Espaços Verdes:
 - a) Espaços Verdes de Utilização Coletiva;
 - b) Espaços Verdes de Proteção;
 - c) Espaços Urbanos de Utilização Coletiva.
3. Os Espaços Verdes integram a estrutura ecológica urbana definida pelo Plano e o Domínio Público.

Artigo 19° **Espaços Verdes de Utilização Coletiva**

1. Os Espaços Verdes de Utilização Coletiva destinam-se à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.
2. Devem ser mantidos, sempre que possível, os elementos arbóreos existentes e a introdução de novos elementos arbóreos e arbustivos deverá cingir-se a exemplares de espécies da Flora Regional, existente na área ou bem adaptada à região.
3. Os Espaços Verdes de Utilização Coletiva devem ser equipados com mobiliário urbano adequado, nomeadamente bancos e papelarias.

Artigo 20° **Espaços Verdes de Proteção**

1. Os Espaços Verdes de Proteção têm funções ambientais, de Faixa de Gestão de Combustível de proteção da floresta contra incêndios, de proteção acústica em relação à envolvente e de valorização ambiental da área do Plano.
2. Estas áreas devem ser arborizadas, integrando as manchas de vegetação existentes e, no caso de

reflorestação, as espécies a introduzir devem ser autóctones.

3. Nos solos qualificados como Espaços Verdes de Proteção são interditas as seguintes ações:
 - a) Destruição do solo vivo e do coberto vegetal, com exceção das normais operações agroflorestais;
 - b) Edificação;
 - c) Armazenamento ao ar livre, deposição ou exposição de materiais.

Artigo 21° Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

1. É qualificada como Espaços Urbanos de Utilização Coletiva (UC) a área destinada a promover necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre, relacionando-se com os Equipamentos e com o estabelecimento hoteleiro referidos nos artigos anteriores.
2. A escolha dos materiais de revestimento deve respeitar o Índice Máximo de Impermeabilização do Solo definido para a parcela UC, que é de 60%, sendo que na área identificada na Planta de Implantação como Área Ajardinada apenas é permitido solo plantado, semeado ou solo natural sem qualquer revestimento.
3. Os Espaços Urbanos de Utilização Coletiva devem ser equipados com equipamentos e mobiliário urbano adequados, nomeadamente bancos e papeleiras.
4. Não é permitida a construção de muros, vedações ou outras barreiras à utilização pública e à mobilidade dos peões.
5. A intervenção na parcela UC deve integrar uma linha de água no espaço ajardinado, conforme identificado na Planta de Implantação.

SECÇÃO V Espaços de Uso Especial

Artigo 22° Caraterização

1. Os Espaços de Uso Especial são áreas destinadas a equipamentos ou infraestruturas estruturantes

PLANO DE PORMENOR DO **PENELI**
REGULAMENTO

ou a outros usos específicos, nomeadamente de recreio, lazer e turismo.

2. São definidas as seguintes subcategorias de Espaços de Uso Especial:
 - a) Espaços de Equipamentos;
 - b) Espaços de Infraestruturas Estruturantes;
 - c) Espaços de Turismo.

Artigo 23º **Espaços de Equipamentos**

1. As parcelas qualificadas como Espaços de Equipamentos destinam-se à instalação de equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente:
 - a) Creche e Centro de Educação Ambiental – EQ 1;
 - b) Centro Logístico – EQ 2.
2. Todas as construções e ocupações devem promover a aplicação de sistemas de utilização de energias alternativas e princípios de sustentabilidade na aplicação de sistemas construtivos e materiais.
3. A edificação na parcela EQ1 deve ocorrer no seu polígono de implantação, definido na Planta de Implantação, e deve obedecer às seguintes características:
 - a) Articular-se perçetiva e funcionalmente com o espaço pedonal adjacente;
 - b) Ser dotada de espaço exterior complementar, com solo permeável e com coberto vegetal, vedado com muros com altura de 1,2 m e sebe vegetal;
 - c) Ter uma Área total de construção máxima de 1775m²;
 - d) Ter uma altura máxima da edificação de 6 m.
4. A edificação na parcela EQ2 deve ocorrer no seu polígono de implantação, definido na Planta de Implantação, e deve obedecer às seguintes características:
 - a) Articular-se perçetiva e funcionalmente com o espaço pedonal adjacente;
 - b) Destinar-se a atividades de apoio à indústria, nomeadamente institucionais, relacionais e formativas, tendo funções de *office center*, apoio logístico, centro de documentação, auditório e funções complementares;
 - c) Ter uma Área total de construção máxima de 3465m²;

- d) Ter uma altura máxima da edificação de 12 m. 75

Artigo 24° Espaços de Infraestruturas Estruturantes

A parcela qualificada como Espaços de Infraestruturas Estruturantes é identificada como INF e destina-se à instalação de uma Estação de Tratamento de Águas Residuais (ETAR).

Artigo 25° Espaços de Turismo

1. A parcela T destina-se à implantação de um estabelecimento hoteleiro, nos termos do Regime Jurídico dos Empreendimentos Turísticos, e a edificação deve ocorrer no seu polígono de implantação, definido na Planta de Implantação, e deve obedecer às seguintes características:
 - a) Articular-se perceptiva e funcionalmente com o espaço pedonal adjacente;
 - b) Ser dotado de área exterior confrontante com o arruamento, que corresponde a espaço privado integrado na parcela e com ónus de utilização pública, sendo que essa área não deve apresentar obstáculos que condicionem o deslocamento de cidadãos com mobilidade condicionada e não pode apresentar muros ou outras barreiras à utilização pública;
 - c) Ser dotada de espaço exterior complementar, vedado com sebe vegetal e impermeabilizado até um máximo de 80% da superfície de solo;
 - d) Ter uma Área total de construção máxima de 3750m²;
 - e) Ter uma altura máxima da edificação de 12 m;
 - f) Ter uma categoria mínima de 3 estrelas;
 - g) Ter uma capacidade máxima de 75 unidades de alojamento e 150 camas.

2. Todas as construções e ocupações devem promover a aplicação de sistemas de utilização de energias alternativas e princípios de sustentabilidade na aplicação de sistemas construtivos e materiais.

SECÇÃO VI **Uso do Solo – Espaço-Canal**

Artigo 26° **Âmbito, objetivos e identificação**

1. Os Espaços-Canal correspondem às áreas afetas às infraestruturas urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes, nomeadamente à rede rodoviária, cujo traçado das vias é identificado na Planta de Implantação.

2. As vias rodoviárias visam a necessária circulação automóvel, mas também a estruturação da área do Plano, pelo que a sua implementação deve articular o projeto viário com o desenho urbano e paisagístico das faixas marginais.

3. As vias rodoviárias estruturam-se da seguinte forma:
 - a) Via coletora;
 - b) Vias Distribuidoras.

Artigo 27° **Vias Coletoras**

1. As Vias Coletoras têm as seguintes características:
 - a) Utilização dos seguintes materiais:
 - i) Passeios: elementos pré-fabricados de betão;
 - ii) Lancis e rampas: elementos pré-fabricados de betão;
 - iii) Estacionamento e faixas de rodagem: betuminoso.
 - b) Cruzamento com IC3 e Vias Municipais ordenados por rotundas;
 - c) Acessos marginais reduzidos ao indispensável, adotando soluções de entrada contígua nas parcelas, com entradas e saídas de mão;
 - d) O estacionamento público, de ligeiros e de pesados, organiza-se ao longo das vias, conforme a Planta de Implantação;
 - e) A paragem dos transportes coletivos é feita fora da faixa de rodagem;
 - f) Devem ser equipadas com mobiliário urbano adequado.

2. O perfil transversal-tipo das Vias Coletoras é o apresentado no Anexo II a este Regulamento.

Artigo 28° Vias Distribuidoras

1. As Vias Distribuidoras têm as seguintes características:
 - a) Utilização dos seguintes materiais:
 - i) Passeios: elementos pré-fabricados de betão;
 - ii) Lancis e rampas: elementos pré-fabricados de betão;
 - iii) Estacionamento e faixas de rodagem: betuminoso.
 - b) Acessos marginais reduzidos ao indispensável, adotando soluções de entrada contígua nas parcelas;
 - c) O estacionamento público, de ligeiros e de pesados, organiza-se ao longo das vias, conforme a Planta de Implantação;
 - d) A paragem dos transportes coletivos é feita fora da faixa de rodagem;
 - e) Devem ser equipadas com mobiliário urbano adequado.
3. Os perfis transversais-tipo das Vias Distribuidoras são os apresentados no Anexo III a este Regulamento.

Artigo 29° Espaços Verdes de Enquadramento das Vias

1. Os Espaços Verdes de Enquadramento das Vias têm funções de hierarquização e qualificação ambiental da Estrutura Viária.
2. Os passeios têm arborização em caldeira com as espécies *Olea europaea*, *Prunus cerasifera*, *Cercis siliquastrum* e *Liquidambar styraciflua*, na generalidade do arruamento, e a espécie *Cupressus sempervirens* na marcação da entrada nas parcelas das Áreas Empresariais.
3. As caldeiras dos passeios devem ter um volume mínimo de 1m³ à disposição do sistema radicular das espécies a instalar.

PLANO DE PORMENOR DO **PENELI**
REGULAMENTO

4. O separador central da Via Coletora tem as seguintes características:
- a) Integra o domínio público;
 - b) Deve proteger o sistema hídrico que integra e o ecossistema associado;
 - c) Dispõe de um canal de artificialização da linha de água existente, ao qual se associa a implantação de mobiliário urbano que potencie a estadia de pessoas;
 - d) O solo é integralmente permeável e com revestimento vegetal, salvo na área de atravessamento de peões onde a superfície impermeável não pode exceder os 70%;
 - e) É arborizado com a espécie *Populus nigra* "itálica" e não pode apresentar obstáculos que condicionem o deslocamento de cidadãos com mobilidade condicionada nem a visibilidade automóvel.

Artigo 30° Rede Rodoviária Nacional

As intervenções na EN347, enquanto esta estiver sob jurisdição da Infraestruturas de Portugal, S.A., devem ser previamente submetidas a parecer e aprovação da referida entidade.

SECÇÃO VII Uso do Solo – Outras Condicionantes

Artigo 31° Classificação Acústica

1. Para efeitos de aplicação do Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção é parcialmente classificada como Zona Sensível, sendo a restante área zona não classificada, conforme a Planta de Classificação Acústica, que acompanha o Plano.
2. Não é permitido o funcionamento de atividades que provoquem níveis sonoros acima do permitido pela lei para as Zonas Sensíveis.
3. Devem ser adotadas medidas de redução de ruído na fonte emissora, no meio de propagação e/ou no recetor sensível, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 32º Infraestruturas

Não é permitida a construção ou plantação de árvores ou arbustos sobre as redes subterrâneas de infraestruturas, devendo ainda ser mantida uma faixa de proteção *non aedificandi* de 3m para cada lado do traçado das condutas de abastecimento de água, de recolha de águas residuais e pluviais, assim como dos cabos elétricos.

CAPÍTULO IV OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 33º Transformação Fundiária

1. O cadastro original da área de intervenção é alvo de um reparcelamento, configurando a operação de Loteamento, a ser licenciado de acordo com o disposto no RJUE, na sua redação atual.
2. As operações de transformação fundiária, com repercussão no registo predial, encontram-se assinaladas na Planta de Transformação Fundiária que acompanha o Plano.

Artigo 34º Cedências para o Domínio Municipal

As áreas de cedência para o Domínio Municipal, público e privado, encontram-se assinaladas na Planta de Cedências para o Domínio Municipal, que acompanha o Plano.

CAPÍTULO V EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 35º Sistema de Execução

O sistema de execução a utilizar na área de intervenção do Plano será preferencialmente o Sistema de Imposição Administrativa, de acordo com o estipulado pelo artigo 151º do Decreto-Lei nº 80/2015 de 14 de maio, na sua redação atual.

Artigo 36º Programa de Execução

A execução do PENELI contempla as seguintes Unidades de Execução, delimitadas na Planta Executória, que acompanha o Plano:

- a) U1 – Áreas empresariais 1;
- b) U2 – Áreas empresariais 2;
- c) U3 – Equipamentos e outros.

Artigo 37º Plano de Financiamento

A estimativa dos custos relativos à execução das Unidades de Execução referidas no artigo anterior e das intervenções urbanísticas previstas em cada uma delas, os meios de financiamento e a definição de prioridades na execução do Plano são apresentadas no Relatório do Plano, que o acompanha.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 38º Autorizações, Atribuições e Pareceres

As normas fixadas no Plano de Pormenor de PENELI não dispensam as autorizações, aprovações e pareceres exigidos pela legislação em vigor, referentes a quaisquer operações urbanísticas de iniciativa pública ou privada.

Artigo 39º Omissões

A qualquer situação, não prevista nas presentes disposições regulamentares, aplicar-se-á o disposto nos planos ou regulamentos mais abrangentes, ou na legislação em vigor.

Artigo 40º Entrada em vigor

O Plano de Pormenor do PENELI entra em vigor dez dias após a sua publicação em Diário da República.

ANEXO I **PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DE ESTACIONAMENTO PRIVADO**

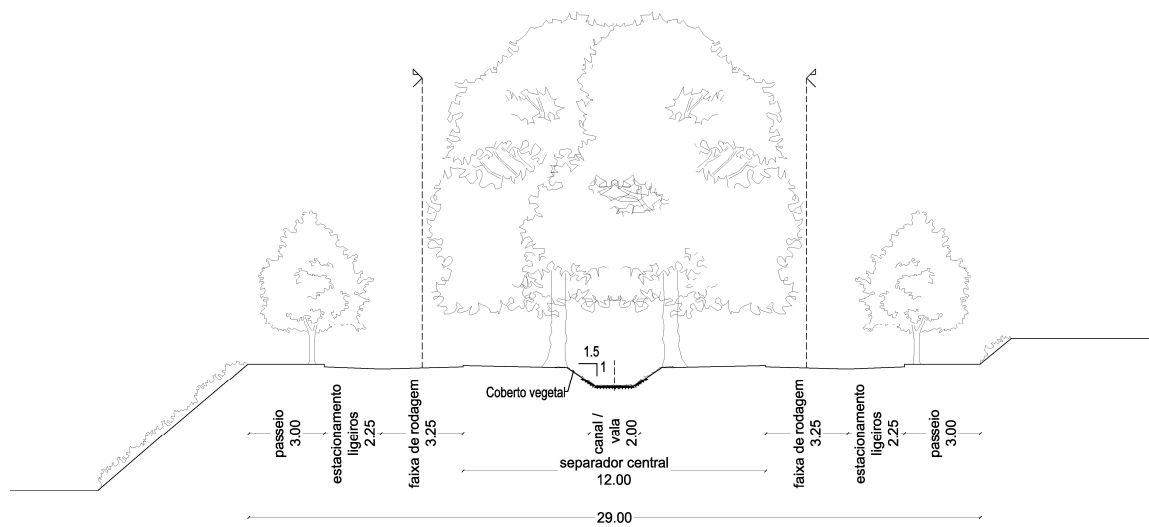
USOS	Nº LUGARES DE ESTACIONAMENTO PRIVADO	
	VEÍCULOS LIGEIOS	VEÍCULOS PESADOS
Comércio por grosso, Indústria e Armazéns	1 / 100m ² Ac	1 / 750m ² Ac
Estabelecimentos hoteleiros	1 / 5 ua	1 / 50 ua

Em que:

Ac – Área de Construção

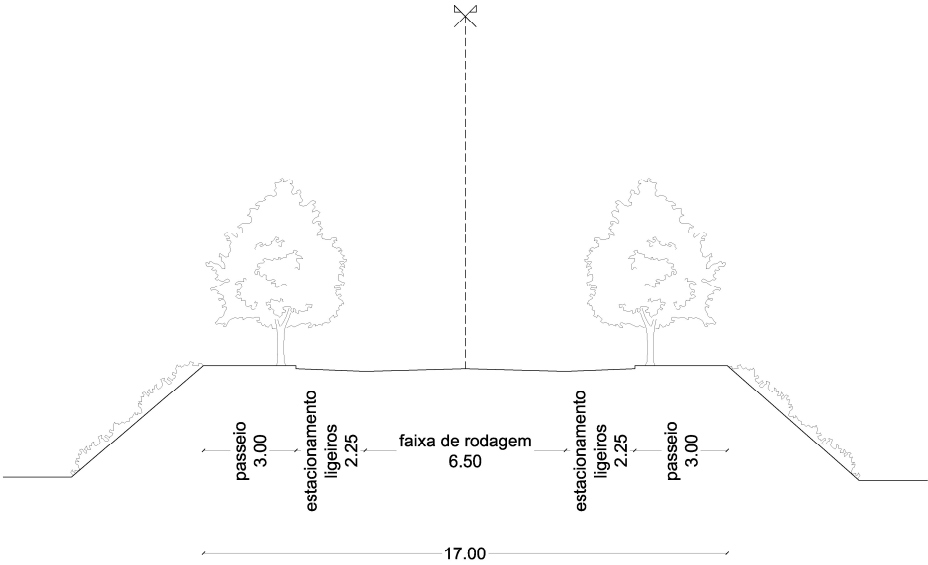
Ua – Unidades de Alojamento

ANEXO II PERFIL TRANSVERSAL TIPO DAS VIAS COLETORAS

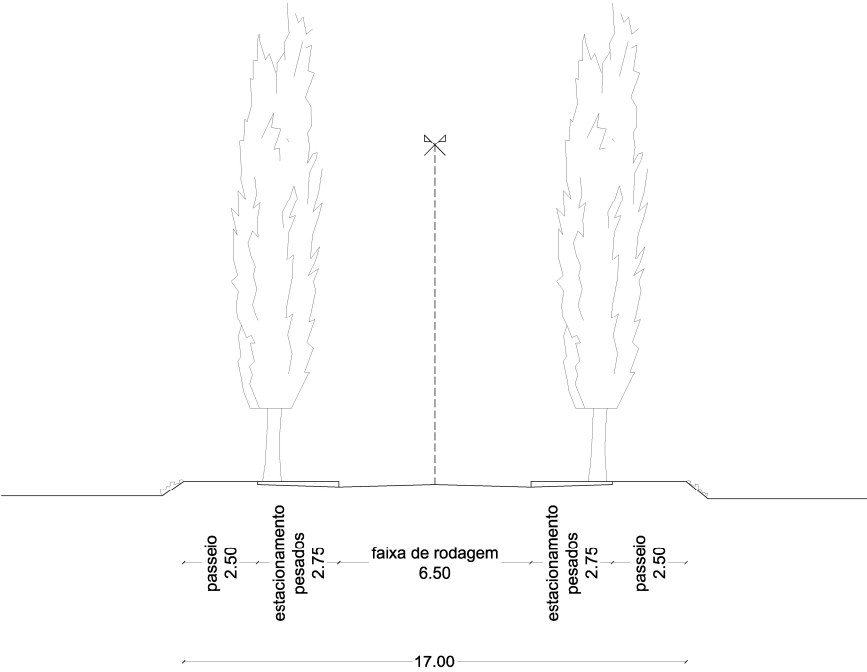


ANEXO III PERFIL TRANSVERSAL TIPO DAS VIAS DISTRIBUIDORAS

Perfil com estacionamento de veículos ligeiros:



Perfil com estacionamento de veículos pesados:



ANEXO IV QUADRO SÍNTESE DOS NOVOS PRÉDIO

PARCELA	ÁREA (m ²)	USO DO SOLO		EDIFICABILIDADE								ESTACIONAMENTO PRIVADO (N° máximo - ΣAc)		
		CATEGORIA	SUBCATEGORIA	H (m)	N° MÁXIMO DE PISOS		AFASTAMENTOS E RECUOS	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMA (m ²)	ΣAc (m ²)	limp (%)	$\Sigma Aimp$ (m ²)	COTA DE ENTRADA NA PARCELA (m)	VEÍCULOS LIGEIOS	VEÍCULOS PESADOS
					ACIMA DA COTA DE SOLEIRA	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA								
parcela 1	11.255	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	1.710	3.078	77	8.617	168,2	31	4
parcela 2	16.870	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	6.872	12.370	79	13.359	174,5	124	16
parcela 3	22.484	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	11.813	21.263	81	18.113	181,1	213	28
parcela 4	27.122	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	16.031	28.856	81	21.928	187,2	289	38
parcela 5	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	78	3.917	168,2	38	5
parcela 6	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	78	3.943	174,5	38	5
parcela 7	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	78	3.943	181,1	38	5

PLANO DE PORMENOR DO PENELI

REGULAMENTO

parcela 8	5.033	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.012	3.622	75	3.750	187,2	36	5
parcela 9	5.566	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	1.196	2.153	78	4.336	177	22	3
parcela 10	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	79	3.998	177	38	5
parcela 11	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	79	3.998	182,4	38	5
parcela 12	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	81	4.084	187,6	38	5
parcela 13	5.300	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.012	3.622	77	4.084	193,5	36	5
parcela 14	10.609	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.985	5.372	90	9.600	177	54	7
parcela 15	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	79	3.996	182,4	38	5
parcela 16	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	79	3.996	187,6	38	5
parcela 17	5.300	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.012	3.622	77	4.096	193,5	36	5
parcela 18	10.609	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.942	5.296	81	8.600	186,7	53	7
parcela 19	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	79	4.009	191,7	38	5
parcela 20	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	79	4.009	196,9	38	5

PLANO DE PORMENOR DO **PENELI**
REGULAMENTO

parcela 21	5.300	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.012	3.622	78	4.111	201,5	36	5
parcela 22	5.566	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	966	1.739	79	4.414	186,7	17	2
parcela 23	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	80	4.042	186,7	38	5
parcela 24	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	80	4.041	191,7	38	5
parcela 25	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	80	4.041	196,9	38	5
parcela 26	5.300	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.012	3.622	76	4.043	201,5	36	5
parcela 27	5.566	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	1.460	2.628	80	4.433	196	26	3
parcela 28	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	81	4.074	196	38	5
parcela 29	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	81	4.066	201	38	5
parcela 30	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	81	4.078	205,5	38	5
parcela 31	5.301	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.012	3.622	79	4.174	210	36	5
parcela 32	5.566	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.127	3.829	79	4.414	196	38	5
parcela 33	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	80	4.042	196	38	5

PLANO DE PORMENOR DO PENELI

REGULAMENTO

parcela 34	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	80	4.042	201	38	5
parcela 35	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	80	4.042	205,5	38	5
parcela 36	5.300	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.012	3.622	78	4.143	210	36	5
parcela 37	5.566	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.152	3.873	80	4.433	205,4	39	5
parcela 38	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	81	4.074	205,4	38	5
parcela 39	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	81	4.066	209,7	38	5
parcela 40	5.043	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.092	3.766	81	4.078	214	38	5
parcela 41	5.300	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.012	3.622	79	4.174	218,4	36	5
parcela 42	55.746	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	18.422	33.159	90	49.992	205,4	332	43
parcela 43	21.267	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	10.156	18.281	88	18.636	205,4	183	24
parcela 44	17.577	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	6.920	12.455	86	15.093	209,7	125	16
parcela 45	13.888	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	3.683	6.629	83	11.580	214	66	9
parcela 46	10.623	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	1.194	2.149	78	8.262	218,4	21	3

PLANO DE PORMENOR DO **PENELI**
REGULAMENTO

parcela 47	20.066	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	3.889	7.001	77	15.385	219	70	9
parcela 48	11.431	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	4.529	8.153	79	9.047	219	82	11
parcela 49	11.431	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	4.095	7.371	79	9.047	211	74	10
parcela 50	11.431	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	3.988	7.178	79	9.047	211	72	9
parcela 51	11.431	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	5.147	9.265	79	9.040	203	93	12
parcela 52	9.703	Espaços de Atividades Económicas	Áreas Empresariais	12	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.697	4.854	77	7.459	203	49	6
PAC	5.566	Espaços de Atividades Económicas	Posto de Abastecimento Combustível	6	2	0	definidos pelo polígono de implantação	2.150	400	78	4.321	168,2	4	1
SUBTOTAL (m²)	480.013	Espaços de Atividades Económicas	-	-	-	-	-	-	319.179	-	390.310	-	-	-
VC	43.539	Espaços Verdes	Espaços Verdes de Utilização Coletiva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VP	208.687	Espaços Verdes	Espaços Verdes de Proteção	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-
UC	18.943	Espaços Verdes	Espaços Urbanos de Utilização coletiva	-	-	-	-	-	-	60	11.366	-	-	-
SUBTOTAL (m²)	271.169	Espaços Verdes	-	-	-	-	-	-	-	-	11.366	-	-	-
EQ 1	3.511	Espaços de Uso Especial	Espaços de Equipamentos	6	2	0	definidos pelo polígono de implantação	1.775	1.775	51	1.775	197	-	-

PLANO DE PORMENOR DO PENELI

REGULAMENTO

EQ 2	2.309	Espaços de Uso Especial	Espaços de Equipamentos	12	3	0	definidos pelo polígono de implantação	2.310	3.465	100	2.310	203	-	-
INF	2.797	Espaços de Uso Especial	Espaços de Infraestruturas Estruturantes	-	-	-	-	-	-	-	1.219	161	-	-
T	5.864	Espaços de Uso Especial	Espaços Turísticos	12	3	0	definidos pelo polígono de implantação	1.875	3.750	-	5.018	211	15	1
SUBTOTAL (m²)	14.481	Espaços de Uso Especial	-	-	-	-	-	-	8.990	-	10.322	-	-	-
ESPAÇOS-CANAL	47.021	Vias rodoviárias	Espaços-Canal	-	-	-	-	-	-	-	47.021	-	-	-
	14.712	Estacionamento	Espaços-Canal	-	-	-	-	-	-	-	14.712	-	-	-
	9.984	Espaço Verde de Enquadramento das Vias	Espaços-Canal	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-
	18.777	Passeios	Espaços-Canal	-	-	-	-	-	-	-	18.777	-	-	-
SUBTOTAL (m²)	90.494	Espaços-canal	-	-	-	-	-	-	-	-	80.510	-	-	-
TOTAL (m²)	856.157	-	-	-	-	-	-	185.210	328.169	-	492.508	-	-	-

Em que:

H – Altura da edificação

ΣAc – Área Total de Construção

limp – Índice de Impermeabilização

$\Sigma Aimp$ – Somatório de áreas impermeabilizadas equivalentes