AGOSTO. 2019

PLANO DE URBANIZAÇÃO ZONA EMPRESARIAL | **ALVAREDO**

REGULAMENTO

melgaçomunicípio

Ficha Técnica do Documento

Título:	Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo – Regulamento
Descrição:	O presente documento corresponde ao regulamento do Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo.
Data de produção:	12 de abril de 2019
Data da última atualização:	26 de agosto de 2019
Versão:	Versão 07
Desenvolvimento e produção:	GeoAtributo – C. I. P. O. T., Lda. Com colaboração da Planum – Assessorias e Projetos, Lda.
Coordenador de Projeto:	Ricardo Almendra | GeoAtributo – C. I. P. O. T., Lda. Manuel Miranda | Planum
Equipa técnica:	Andreia Mota | Geógrafa – Planeamento e Gestão do Território; Pós-Graduação executiva em Sistemas de Informação Geográfica Elisa Bairrinho | Arquiteta Paisagística Joana Pereira | Geógrafa – Planeamento e Ordenamento do Território Sandra Borges| Geógrafa – Planeamento e Ordenamento do Território
Código de documento:	068
Estado do documento	Versão para discussão pública.
Código do Projeto:	021160301
Nome do ficheiro digital:	1603_puzea_regu_v06

ÍNDICE

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS 5
Artigo 1º Âmbito 5
Artigo 2º Enquadramento e objetivos 5
Artigo 3º Conteúdo documental 5
Artigo 4º Definições 6
Artigo 5º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública 6
CAPÍTULO II USO DO SOLO 7
Secção I Disposições comuns 7
Artigo 6º Classificação e qualificação do solo e estruturação espacial 7
Artigo 7º Ocupações e utilizações interditas 7
Artigo 8º Estacionamento 7
Artigo 9º Achados arqueológicos 7
Secção II Área de Circulação Pública 8
Artigo 10º Arruamentos 8
Artigo 11º Revestimentos e mobiliário urbano 8
Secção III Área Verde 8
Artigo 12º Estatuto 8
Secção IV Área de Equipamentos 9
Artigo 13º Uso e ocupação 9
Secção V Área Empresarial 9
Artigo 14º Usos e parcelamento 9
Artigo 15º Modelação do terreno 10
Artigo 16º Ligação às redes públicas de infraestruturas 10
Artigo 17º Área permeável 10
Artigo 18º Implantação dos edifícios 10
Artigo 19º Edificabilidade 11
Artigo 20º Acessos à via pública e muros de vedação 11

Artigo 21º Propriedade horizontal 12
Artigo 22º Reconfiguração dos limites de parcelas ou lotes 12
CAPÍTULO III GESTÃO AMBIENTAL 12
Artigo 23º Águas residuais 12
Artigo 24º Resíduos sólidos 12
Artigo 25º Emissão de gases 13
Artigo 26º Ruido 13
CAPÍTULO IV OPERACIONALIZAÇÃO DO PLANO 13
Artigo 27º Execução 13
CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS 14
Artigo 28º Defesa contra incêndios florestais 14
Artigo 29º Vigência e condições de revisão 14
Artigo 30º Entrada em vigor 14

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Âmbito

O presente Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo, adiante designado por plano, estabelece as regras a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, nomeadamente os trabalhos de remodelação de terrenos, as obras de urbanização, as operações de loteamento, as obras de edificação e ainda a utilização de edifícios ou frações autónomas e respetivas alterações de uso, dentro do território por si abrangido de acordo com a delimitação constante da planta de zonamento.

Artigo 2º Enquadramento e objetivos

O plano constitui a concretização da UOPG de Tipo 4 - Áreas de Atividades Económicas - designada de 8 - Alvaredo, prevista no plano diretor municipal de Melgaço de 2013 (1ª Revisão, publicada na 2ª Série do Diário da República de 3 de setembro de 2013, através do Aviso nº 10929/2013), cumprindo com os seguintes princípios e objetivos programáticos:

a) Disponibilizar solo urbano adaptado à procura verificada para o desenvolvimento de potenciais atividades económicas;

b) Definir padrões de qualidade que garantam uma solução equilibrada de aproveitamento urbanístico;

c) Potenciar atividades económicas e a criação de emprego;

d) Reduzir os impactos de tráfego rodoviário de pesados na zona urbana;

e) Articular e compatibilizar com a zona industrial existente e outras áreas destinadas a atividades económicas a desenvolver.

Artigo 3º Conteúdo documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

   a) Regulamento;

   b) Planta de zonamento, à escala 1:2.000;

   c) Planta de condicionantes, à escala 1:2.000.

2. Acompanham o Plano os seguintes elementos:

   a) Relatório do plano;

   b) Relatório ambiental;

   c) Programa de execução e plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica;

   d) Planta de enquadramento;

   e) Planta de situação existente;

f) Planta de infraestruturas, consubstanciada no projeto de execução;

g) Planta de acessibilidades e circulação;

h) Perfis transversais tipo;

i) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

j) Ficha de dados estatísticos.

Artigo 4º Definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente plano são adotadas as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio, e ainda as seguintes:

a) Área coberta - Área delimitada pela projeção, no plano do solo, do perímetro exterior das paredes exteriores dos edifícios correspondentes a todos os seus pisos acima e abaixo da cota de soleira, ou do perímetro exterior das coberturas, nos casos em que estas se salientam mais de 0,5 m das paredes exteriores e ainda nos casos de estruturas edificadas cobertas não cerradas por paredes;

b) Estrema frontal de um lote ou frente do lote - Linha limite da poligonal que delimita o lote, na extensão em que confina diretamente com arruamento ou arruamentos públicos;

c) Estrema lateral de um lote - Cada um dos segmentos retos da poligonal que delimita o lote, que formam vértice com a sua estrema frontal nos pontos extremos desta;

d) Estremas de tardoz de um lote - Todas as extensões da poligonal que delimita o lote, que não constituam estremas frontais ou laterais do mesmo.

Artigo 5º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da planta de condicionantes e a seguir enumeradas, obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis:

a) Domínio hídrico

   i. Leitos e margens de cursos e linhas de água

b) Rede Rodoviária Nacional

   i. Estrada Nacional 202

c) Estradas e Caminhos Municipais

d) Telecomunicações

   i. Feixe Hertziano Monção/Melgaço

CAPÍTULO II USO DO SOLO

Secção I Disposições comuns

Artigo 6º Classificação e qualificação do solo e estruturação espacial

A área de intervenção do Plano integra-se na sua totalidade na categoria de solo urbano de "espaços de atividades económicas", e estrutura-se, em termos da ocupação do solo prevista, de acordo com os seguintes tipos de áreas, na configuração constante da planta de zonamento:

a) Área de Circulação Pública;

b) Área Verde;

c) Área de Equipamentos;

c) Área Empresarial.

Artigo 7º Ocupações e utilizações interditas

Em toda a área de solo abrangida pelo presente plano, não é permitida a construção de edifícios destinados às seguintes utilizações:

a) Habitação;

b) Estabelecimentos de alojamento local;

c) Empreendimentos turísticos.

Artigo 8º Estacionamento

1. A dotação de estacionamento em domínio público é garantida através do cumprimento das determinações de configuração geométrica das vias integrantes da Área de Circulação Pública, constantes do artigo 10º.
2. As dotações de estacionamento privado e/ou estacionamento privado de uso público a garantir no interior das parcelas ou lotes integrantes da Área Empresarial são as que resultam da aplicação, na parte pertinente, do disposto na legislação em vigor.

Artigo 9º Achados arqueológicos

Quando se verificar a deteção de vestígios arqueológicos, as entidades públicas ou privadas envolvidas adotam os procedimentos estabelecidos na Lei de Bases do Património Cultural (Lei nº 107/2001, de 8 de setembro) e demais legislação aplicável.

Secção II Área de Circulação Pública

Artigo 10º Arruamentos

1. Os arruamentos, áreas para estacionamento público e passeios, como tal identificados na planta de zonamento, devem ser executados de acordo com o desenho constante nesta, tomando com referencial de espacialização o traçado dos eixos longitudinais dos arruamentos aí previstos.
2. As caraterísticas geométricas a adotar para os arruamentos são as seguintes:
   a) Faixas de circulação automóvel com 2 x 3,5 m;
   b) Faixas laterais destinadas a passeio ou a estacionamento e passeio:
      i) Passeio com 2,25 m de largura, contíguo à faixa de rodagem;
      ii) Faixa para estacionamento de ligeiros com 2,25 m de largura, contígua à faixa de rodagem, e passeio com 2,25 m de largura, contíguo àquela;
      iii) Faixa para estacionamento de pesados com 3,0 m de largura, contígua à faixa de rodagem, e passeio com 1,5 m de largura, contíguo àquela.
3. Nas faixas referidas nas subalíneas ii) e iii) da alínea b) do número anterior, devem ser destinadas exclusivamente a passeio as suas extensões cujo arruamento confinante possua um raio de curvatura inferior a 50 m.
4. Nos troços para tal identificados na planta de zonamento, as faixas de estacionamento aí previstas destinam-se obrigatoriamente a veículos pesados.
5. Deve ser promovida arborização de alinhamento ao longo dos arruamentos que não confinem diretamente com parcelas integradas em Área Verde ou Área de Equipamentos.

Artigo 11º Revestimentos e mobiliário urbano

1. A escolha dos materiais de revestimento a utilizar nos arruamentos e praças deve contribuir para a valorização do espaço público e garantir coerência formal da intervenção na totalidade da área do Plano.
2. A definição do mobiliário urbano deve ser integrada num estudo que contemple conjuntamente a definição dos elementos de sinalética e dos elementos de iluminação pública.

Secção III Área Verde

Artigo 12º Estatuto

1. A Área Verde tem como finalidade principal garantir a qualificação ambiental do polo empresarial, através de uma ocupação dominante com revestimento vegetal com utilização de espécies que minimizem as necessidades de rega, e desdobra-se por dois tipos:

a) As Áreas Verdes de Utilização Coletiva;

b) As Faixas Verdes de Enquadramento.

2. Os espaços integrantes das Áreas Verdes de Utilização Coletiva devem ser dotados de arborização que promova a sua atratividade como locais de estadia aprazível, sendo neles admitidos como usos complementares:

a) Elementos de mobiliário urbano de apoio à sua fruição como áreas recreativas e de lazer;

b) Estruturas edificadas de apoio às funções urbanas, como sejam quiosques, abrigos de passageiros e outros elementos similares, com um só piso acima do solo e cuja área coberta, individualmente considerada, não seja superior a 10 m^2 nem exceda 100 m^2 para o conjunto das mesmas;

c) Instalações técnicas integrantes das redes públicas de infraestruturas, nomeadamente postos de transformação, depósitos de água, instalações de bombagem e similares.

3. A gestão das Faixas Verdes de Enquadramento deve realizar-se por forma a assegurar, na medida em que as condições topográficas o permitirem, o acesso e a circulação de veículos de emergência, nomeadamente carros de bombeiros.

Secção IV Área de Equipamentos

Artigo 13º Uso e ocupação

1. Os polígonos integrantes da Área de Equipamentos destinam-se à instalação de:

a) Equipamentos;

b) Edifícios e estruturas de apoio às atividades recreativas e de lazer, incluindo estabelecimentos de restauração ou bebidas.

2. A ocupação edificada dos polígonos integrantes da Área de Equipamentos pode ser realizada de forma unitária ou através de intervenções parcelares, cumprindo-se em qualquer dos casos os seguintes parâmetros:

a) Área coberta máxima do conjunto dos edifícios: 70% da área da parcela afeta à intervenção;

b) Impermeabilização máxima: 80% da área da mesma parcela;

c) Máximo de dois pisos acima da cota de soleira e de um piso abaixo da mesma.

3. Enquanto não forem utilizadas e ocupadas com as funções referidas no número 1, as parcelas que integram a área de Equipamentos não devem ser vedadas e devem ser objeto de tratamento semelhante ao estabelecido no número 2 do artigo anterior para as Áreas Verdes de Utilização Coletiva.

Secção V Área Empresarial

Artigo 14º Usos e parcelamento

1. Os polígonos de solo integrantes desta Área, delimitados e identificados na planta de zonamento sob as designações de AE.01 a AE.9, destinam-se à constituição de lotes habilitados a acolher a instalação de atividades empresariais em geral, nomeadamente dos setores secundário e terciário, sem prejuízo das interdições estabelecidas no artigo 7º.
2. Através da adequada operação urbanística, qualquer um dos polígonos referidos no número anterior pode ser objeto de subdivisão, desde que todas as parcelas ou lotes resultantes possuam uma área mínima de 900 m^2 e disponham de estrema diretamente confinante com arruamento público com uma extensão mínima de 20 m.

Artigo 15º Modelação do terreno

A modelação do terreno no interior dos lotes, da responsabilidade da entidade detentora ou utilizadora do mesmo, tem como referência a cota de soleira a estabelecer de acordo com o disposto no número 6 do artigo 18º, e deve assegurar que as áreas destinadas a espaço exterior não edificado do adotem uma inclinação mínima de 0,5% no sentido da estrema ou estremas frontais do lote.

Artigo 16º Ligação às redes públicas de infraestruturas

1. É da responsabilidade e encargo das entidades detentoras ou utilizadoras dos lotes, o estabelecimento das ligações das infraestruturas internas dos mesmos às redes públicas, observando a legislação aplicável em cada caso.
2. São obrigatoriamente do tipo subterrâneo as ligações às redes públicas, das infraestruturas elétricas, de telecomunicações e de gás internas dos lotes.

Artigo 17º Área permeável

1. Em cada lote, tem de ser assegurada uma área permeável mínima equivalente a 15% da área do mesmo, a materializar prioritariamente através de:
   a) Ajardinamento e/ou revestimento com materiais permeáveis da faixa de terreno situada entre a estrema frontal do lote e a fachada do edifício;
   b) Utilização de materiais permeáveis na pavimentação das áreas destinadas a estacionamento ao ar livre no interior do lote, nomeadamente grelhas de betão ou materiais de revestimento com nível de permeabilidade equivalente.

Artigo 18º Implantação dos edifícios

1. A edificação no interior dos lotes pode configurar-se num ou mais edifícios.
2. O edifício ou edifícios a construir no interior dos lotes devem cumprir as seguintes regras de implantação:
   a) Índice de ocupação do solo máximo de 80%, aplicado à área do lote;
   b) Afastamento mínimo de 10 m às estremas que confinem diretamente com vias públicas;

c) Afastamento mínimo de 5 m às estremas não confinantes com vias públicas, salvo situações de geminação do edificado, em que este afastamento mínimo só tem de ser cumprido em relação a uma das estremas laterais.

3. Os afastamentos estabelecidos nas alíneas b) e c) do número anterior estabelecem no seu conjunto o polígono máximo passível de implantação de cada lote, dentro do qual se devem implantar integralmente o edifício ou edifícios a construir no respeito do estabelecido na sua alínea a), e sem prejuízo do disposto nos números seguintes.

4. É admissível a construção de portarias e postos de transformação de energia ou outras instalações técnicas infraestruturais fora do polígono máximo de implantação referido no número anterior, desde que:

   a) No caso das portarias, se situem à face de uma estrema frontal do lote;

   b) Possuam uma área de construção máxima de 25 m^2, que não é contabilizada para efeitos de verificação do cumprimento do índice de ocupação do solo referido na alínea a) do número 2;

   d) Possuam um único piso acima da cota de soleira.

5. É permitida a construção de palas, coberturas, telheiros e outras situações equivalentes para além dos limites do polígono máximo de implantação referido no número 3, desde que sejam cumpridas as seguintes condições:

   a) O suporte destes elementos ser realizado em balanço a partir da construção principal, sem apoios no solo;

   b) O balanço não ser superior a 2,0 m.

6. A elevação da soleira não pode ser superior a 0,5 m, referenciada à cota verificada no lancil no ponto médio da frente do lote.

Artigo 19º Edificabilidade

1. A área de construção total do edifício ou conjunto de edifícios a construir dentro da parcela ou do lote tem de respeitar os valores máximos que correspondem à aplicação do índice de utilização do solo de 1,4 m^2/m^2 à respetiva área.

2. O número máximo de pisos é de 2 pisos acima da cota de soleira e de um piso abaixo da mesma, sendo admissíveis 3 pisos acima da cota de soleira desde que a altura máxima a contar desta não seja superior a 11 m, salvo no que respeita a instalações técnicas especiais inerentes à atividade a instalar, a que estas restrições de dimensão vertical não se aplicam.

Artigo 20º Acessos à via pública e muros de vedação

1. Cada parcela ou lote pode dispor de um ou, no máximo, dois pontos de acesso externo destinado a veículos automóveis, a localizar obrigatoriamente junto dos vértices das respetivas estremas confinantes com a via pública.

2. Cada parcela ou lote pode ainda dispor de outros pontos de acesso externo, desde que exclusivamente pedonal, a localizar livremente em qualquer ponto dos troços do seu perímetro confrontantes com espaços públicos que não se integrem em faixas verdes de enquadramento.

3. Os muros de vedação dos lotes cumprem as regras estabelecidas para o efeito em regulamento municipal, salvo o disposto no número seguinte.
4. A altura máxima dos muros confinantes com a via pública, em toda a sua extensão, e dos muros assentes sobre as estremas laterais, nos troços compreendidos entre a frente do lote e o recuo adotado para os edifícios, é de 1,0 m, podendo a altura da vedação ser aumentada até 1,8 m através de gradeamento, estruturas transparentes ou elementos verdes.

Artigo 21º Propriedade horizontal

Os edifícios integrantes dos lotes podem constituir-se em propriedade horizontal, desde que reúnam os requisitos legais para o efeito.

Artigo 22º Reconfiguração dos limites de parcelas ou lotes

Em eventuais situações em que, nos termos legalmente admissíveis, se proceda à reconfiguração de limites das parcelas ou lotes constituídos, nomeadamente como resultado de unificação ou subdivisão dos mesmos, as disposições constantes dos artigos anteriores integrantes da presente secção passam a aplicar-se tendo em conta as novas configurações resultantes.

CAPÍTULO III GESTÃO AMBIENTAL

Artigo 23º Águas residuais

1. Salvo nas situações previstas no número 3, a drenagem das águas residuais dos lotes efetua-se obrigatoriamente através de ligação à rede pública.
2. Só podem ser lançados na rede pública:
   a) Os efluentes industriais que cumpram os parâmetros e demais condicionamentos estabelecidos por lei e por regulamentação municipal para garantir a compatibilidade das suas caraterísticas com os requisitos de funcionamento dos sistemas gerais;
   b) Os que passem a cumprir tais parâmetros após tratamento em ETAR própria localizada no interior do lote.
3. Os efluentes que não cumpram os parâmetros e condicionamentos referidos no número anterior podem, em alternativa ao seu tratamento em ETAR própria, ser devidamente armazenados até lhes ser dado destino final adequado, nomeadamente através de entrega a operador de gestão de resíduos autorizado, de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 24º Resíduos sólidos

1. A gestão, recolha e destino final de todos os resíduos sólidos produzidos no interior do lote é da responsabilidade da entidade utilizadora do mesmo.
2. Os lotes devem dispor, no seu interior, de sistemas de recolha e armazenagem diferenciada de resíduos sólidos, sendo interdita a deposição de resíduos industriais não equiparados a urbanos juntamente com os resíduos urbanos.
3. Tem de ser assegurado o pré-tratamento dos resíduos sólidos no interior do lote, sempre que apresentem características de perigo para a saúde pública ou para o ambiente.

Artigo 25º Emissão de gases

Quando assim for exigido pela legislação aplicável, a entidade utilizadora do lote tem de assegurar o tratamento das emissões gasosas no interior do mesmo.

Artigo 26º Ruido

A instalação de dispositivos de controlo e dissipação do ruído, quando legalmente exigível, é da responsabilidade da entidade utilizadora do lote.

CAPÍTULO IV OPERACIONALIZAÇÃO DO PLANO

Artigo 27º Execução

1. O plano será executado através do sistema de imposição administrativa e por promoção direta do Município da Melgaço, competindo a este, para o efeito:
   a) Proceder à aquisição, por via do direito privado ou, se necessário, por via expropriativa, das parcelas de terreno a integrar em solo urbano que estejam na posse de particulares;
   b) Promover a execução das obras de urbanização necessárias, suportando os respetivos encargos.
2. Em alternativa à aquisição referida na alínea a) do número anterior, o Município pode acordar a participação dos proprietários na promoção da Zona Empresarial, mediante contratos de urbanização a celebrar com cada um dos proprietários nisso interessados, em que se adote como critério de repartição dos respetivos encargos e benefícios a proporção dos contributos das partes intervenientes em cada caso, nos seguintes termos:
   a) O contributo/encargo de cada proprietário corresponde ao valor monetário inicial, como solo rústico, da área de solo de que seja possuidor dentro da área de intervenção do presente plano referida no artigo 6º;
   b) O contributo/encargo do Município corresponde ao valor monetário da totalidade dos encargos por si suportados no processo de urbanização e dotação infraestrutural da Zona Empresarial, multiplicado pela

percentagem que a área de solo detida pelo proprietário em questão representa na referida área de intervenção do plano;

c) O benefício global a atribuir à parceria correspondente a cada contrato de urbanização consiste numa área de parcelas ou lotes empresariais cuja dimensão corresponde ao produto da área total afeta a parcelas e lotes empresariais pela percentagem referida no final da alínea anterior.

d) O benefício global referido na alínea anterior é repartido entre o proprietário e o município na proporção dos valores monetários dos respetivos contributos, conforme definidos nas alíneas a) e b).

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 28º Defesa contra incêndios florestais

1. O Município da Melgaço é responsável por garantir que seja realizada, com recurso a todos os instrumentos e meios legais que se revelarem necessários para o efeito, a contínua gestão de combustível na Área Verde integrante da Zona Empresarial e nas áreas florestais situadas numa faixa envolvente da Área Empresarial com a largura de 100 m a contar dos limites externos desta.

2. A gestão de combustível referida no número anterior cumpre as orientações e determinações estabelecidas no quadro legal e regulamentar relativo à prevenção e combate dos fogos florestais.

3. Sempre que a prossecução atempada das tarefas que constituem a gestão de combustível referida nos números anteriores o exigir, o Município da Melgaço assume a iniciativa da execução de tais tarefas e os encargos inerentes, podendo exercer, nos termos da lei, o direito ao respetivo ressarcimento junto das entidades que a elas estavam obrigadas.

Artigo 29º Vigência e condições de revisão

1. Sem prejuízo de poder ser objeto de alteração ou revisão nos termos previstos na lei, o presente plano é obrigatoriamente objeto de avaliação global do seu grau de execução no prazo máximo de dez anos a contar da sua entrada em vigor, tendo em vista a fundamentar decisão quanto à sua manutenção, alteração, revisão ou revogação.

2. Se decorrido o prazo estabelecido no número anterior, o presente plano não tiver sido completamente executado, tem lugar o procedimento de reclassificação para o solo rústico de área ou áreas que não tenham sido objeto da referida execução, a realizar nos termos legalmente previstos.

Artigo 30º Entrada em vigor

O presente plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.