

**Alteração à Operação de Loteamento com Obras de Urbanização e Acesso
na Zona Empresarial de Alvaredo**
Memória Descritiva e Justificativa

1. Introdução

A presente Memória Descritiva e Justificativa refere-se à alteração à operação de loteamento com obras de urbanização e acesso na Zona Empresarial de Alvaredo [ZEA], de iniciativa municipal, que decorre da concretização parcial da área definida no Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo, aprovado em Assembleia Municipal de 28.09.2019 [Aviso n.º 16658-B/2019, de 17.10], que atende à importância de que novas empresas se instalem no concelho e contribuam para o necessário desenvolvimento económico. Considera-se indispensável promover a operação de loteamento e as obras de urbanização na Zona Empresarial de Alvaredo, por forma a garantir a disponibilidade mais imediata de lotes com esse propósito.

A área de intervenção localiza-se na freguesia de Alvaredo, a norte da Zona Industrial de Penso, que se encontra totalmente comprometida, razão pela qual se considera indispensável garantir a disponibilidade no mais curto prazo possível, de prédio com esse propósito.

Resumidamente, pretende-se levar a efeito três operações distintas, perfeitamente delimitadas:

- Operação de loteamento com obras de urbanização destinada à edificação urbana, a que correspondem 6,95ha;
- Novo acesso a executar em solo rural, que estabelecerá a ligação entre a operação de loteamento e a via existente a nascente, a que correspondem 0,81ha;
- Beneficiação da via existente a nascente – fundamentada exclusivamente na necessidade de permitir o acesso de veículos de grandes dimensões à Zona Empresarial a criar – estabelecendo a ligação à EN202, a que correspondem 0,27ha.

Esta proposta é elaborada nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação [RJUE], estabelecido pelo Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redacção actual, e do Regulamento do Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo, com o conteúdo documental seguinte:

- Memória Descritiva e Justificativa;
- Regulamento;
- Extractos de Ortofotomapa e cartografia;
- Extractos da Planta de Ordenamento e de Condicionantes do PDM;
- Planta da Situação Existente;

- Planta Síntese;
- Percursos Acessíveis e Plano de Acessibilidades;
- Ficha de Dados Estatísticos.

2. Localização e características da área de intervenção

A operação de loteamento localiza-se nos lugares de Secas, Bouças e Sobreira, todos na freguesia de Alvaredo, na zona poente do concelho de Melgaço.

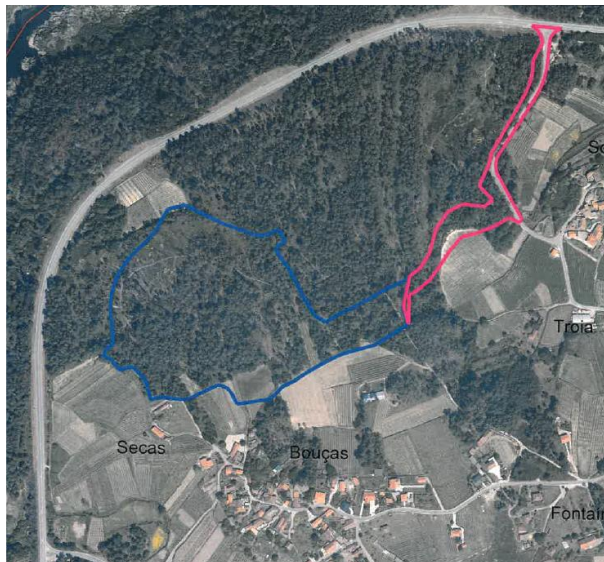
Predominantemente, a área de intervenção encontra-se ocupada com floresta e mata, porém inclui ainda pequenas parcelas cultivadas com vinha.

Na proximidade da área de intervenção, a sul e a nascente, existem dois aglomerados urbanos.

Também na proximidade localiza-se a Zona industrial de Penso, inicialmente estruturada para 17 lotes, mas hoje apenas com 12 lotes devido à necessidade de anexação para crescimento e consolidação das empresas ali instaladas. As empresas instaladas operam em diversos sectores de actividade que vão desde a agro-indústria, a componentes plásticos para automóveis, cimentos, granitos, oficinas, entre outros.

Em termos topográficos, os prédios que integram a área da Operação de Loteamento desenvolvem-se numa plataforma com variação de cotas entre os 90m e os 96m entre o ponto mais baixo e o mais elevado. O acesso da plataforma de implantação do loteamento à via existente a poente (viário e pedonal) vence um desnível mais acentuado, com variação de cotas entre os 90m e os 80m da via a poente, que faz a ligação à EN202.

A via de acesso à operação de loteamento e a já existente, que estabelece a ligação com a EN202, inserem-se em solo rural e permitirão um elevado nível de acessibilidade garantindo, consequentemente, maior facilidade de deslocações e ligações a áreas estratégicas.



— Proposta de Loteamento da Zona Empresarial de Alvaredo
— Acesso ao Loteamento

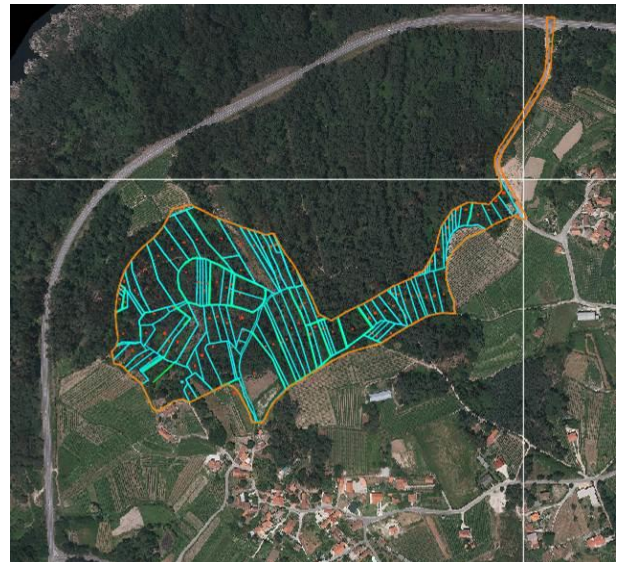


Figura 1 e 2: Extracto de ortofotomapa e de cadastro predial da área de intervenção [sem escala]

O cadastro proposto resultará do reparcelamento dos prédios abrangidos, dando agora origem a 5 lotes de uso privado, destinados a indústria [3,53ha] e parcelas de uso público, as quais se destinam a espaços verdes e de utilização colectiva [1,34ha] e 1 lote para equipamento de utilização colectiva [0,17ha]. A restante área [1,89ha] ficará afectada à infra-estrutura viária - arruamentos, estacionamentos, passeios e áreas verdes de enquadramento.

A necessidade de transformação dos 11 lotes industriais iniciais nos 5 agora propostos prendeu-se com as necessidades concretas de empresas interessadas em estabelecer-se aqui. Tendo-se observado que o desenho inicial do loteamento, tanto pelo tamanho dos lotes como pela sua configuração, não era o mais adequado à dimensão dessas empresas, decidiu-se redesenhar a área inicial de forma a albergar lotes com maior dimensão e desenho mais regular.

Para titular a legitimidade do município sobre os terrenos necessários à execução desta operação, a Câmara Municipal deliberou aprovar a resolução de requerer a declaração de utilidade pública, com carácter de urgência, das parcelas identificadas no quadro de parcelas e na planta parcelar, no uso da competência prevista na alínea vv) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro conjugada com a alínea a) do n.º 1 do artigo 10.º do Código das Expropriações, conforme deliberação de Câmara Municipal n.º 229, de 15.05.2019.

3. Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

A área de intervenção da operação de loteamento encontra-se totalmente inserida em solo urbano - urbanizável, na categoria de espaço de actividades económicas, e a área relativa ao novo acesso viário

encontra-se inserida em solo rural, na categoria de espaço agrícola. Estas áreas são abrangidas pelas condicionantes legais decorrentes do feixe hertziano Melgaço-Monção e da zona de protecção à EN202, bem como estão, residual e respectivamente, sujeitas ao regime da Reserva Ecológica Nacional [REN] e da Reserva Agrícola Nacional [RAN], tendo todas as entidades de tutela já se pronunciado favoravelmente no âmbito da proposta de Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo, em sede de conferência procedimental e, inclusivamente, emitido pareceres favoráveis à desanexação e desafecção das respectivas áreas REN e RAN.

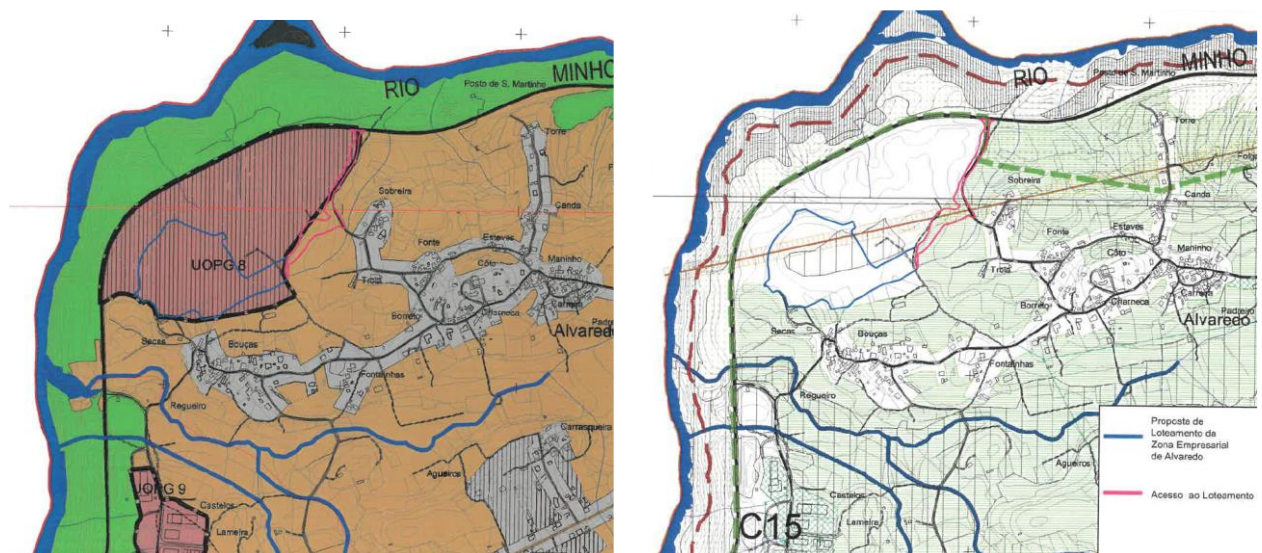


Figura 3 e 4: Extractos da Planta de Ordenamento e Planta de Condicionantes do PDM com sobreposição da área de intervenção [sem escala]

A operação de loteamento corresponde, parcialmente, à área abrangida pela UOPG 8, conforme prevista no Plano Director Municipal de Melgaço. Assim, esta proposta de operação do loteamento na Zona Empresarial de Alvaredo enquadra-se nas disposições regulamentares do PDM, uma vez que persegue o estabelecido para as UOPG de tipo 4, isto é, Áreas de Actividades Económicas, destinadas a actividades económicas e industriais em geral, armazéns de apoio à actividade, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante, cuja instalação e desenvolvimento deve promover uma ocupação racional, rentável e equilibrada do espaço, acutelando os impactes provocados na envolvente, tendo como objectivos programáticos [art. 59º, nº 2 e 3, art. 80º, PDM]:

- Disponibilizar solo urbano adaptado à procura verificada e ao desenvolvimento de potenciais actividades económicas, geradoras de emprego;
- Garantir soluções equilibradas de aproveitamento urbanístico;
- Reduzir os impactos de tráfego rodoviário de pesados na zona urbana.

Esta UOPG foi já executada através do Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo [PUZEA], aprovado em Assembleia Municipal de 28 de setembro de 2019 [Aviso n.º 16658-B/2019, de 17.10].

4. Objectivos da proposta de intervenção

A presente operação urbanística tem como objectivo geral o reforço da atractividade empresarial e industrial da área objecto de intervenção e do próprio concelho. Como objectivos operacionais foram observados os estabelecidos no Programa de Execução:

- Expansão do parque empresarial;
- Criar condições atractivas a um maior investimento empresarial nacional e transfronteiriço;
- Constituir uma bolsa de lotes que permita à Câmara Municipal vantagens no processo de negociação de instalação de unidades empresariais;
- Potenciar o crescimento económico concelhio tirando vantagens da proximidade das importantes infra-estruturas viárias na proximidade.

Pretende-se, ainda, que a matriz do desenho urbano permita prosseguir com os seguintes objectivos específicos:

- Estruturar uma malha urbana que admita a reorganização das parcelas, potenciando a diversificação na dimensão dos lotes e da implantação das estruturas empresariais;
- Articular a operação de loteamento e via proposta com a via existente de acesso à EN202;
- Adequar o desenho urbano à morfologia do terreno, salvaguardando a integração paisagística com espaços verdes de utilização colectiva e de enquadramento;
- Definir uma tipologia de lote diversificada para que possa abranger uma procura mais vasta e plurifuncional de mercado, potenciando a inclusão e compatibilização de empresas plurifuncionais;
- Criar um núcleo de transferência de competências e conhecimento dinâmico entre entidades do sistema científico e tecnológico e as empresas a instalar;
- Assegurar e defender um modelo de gestão sustentável em termos ambientais.

A operação de loteamento prevê lotes destinados à edificação urbana com uso industrial, armazenagem e também outros usos de apoio à actividade industrial.

5. Caracterização da proposta de intervenção

No sentido da prossecução das opções urbanísticas, a proposta de solução urbanística define uma via de acesso que permite a ligação da EN202 a uma plataforma urbana de forma hexagonal,

circunscrita e atravessada por duas vias públicas, concentrando a sul as áreas destinadas a espaços verdes e equipamento de utilização colectiva. Da operação de loteamento resultará a constituição de 6 lotes, dos quais 5 são destinados à edificação para uso industrial, armazenagem e outros usos de apoio à actividade industrial [lotes 1 a 5] e de 1 lote destinado a equipamento de utilização colectiva para usos lúdicos e sociais, bem como a instalação de um núcleo de transferência de competências e conhecimento dinâmico entre entidades do sistema científico e tecnológico e as empresas a instalar [lote 6].

No Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo estão definidos, para a área correspondente ao loteamento, 1.992,39m² de espaços de equipamentos, 9.712,50m² de espaços verdes de utilização colectiva e 3.110,81m² de espaços verdes de enquadramento (sendo 1561,27m² em talude), o que perfaz 14.815,70m² de cedências. No caso do loteamento, os valores para espaços de equipamentos e espaços verdes de utilização colectiva mantêm-se, sendo alterado o de espaços verdes de enquadramento por via da retificação do talude associado aos lotes 3 a 5. Existe ainda uma área de 943,62m² que está associada, no Plano, a lotes de outras fases mas que, enquanto estas não se materializam, será considerada igualmente como espaços verdes de enquadramento.

No que diz respeito à quantificação de espaços de cedência no âmbito da alínea e), artigo 70.º do Regulamento do PDM, calculados a partir da área total de construção passível de ser realizada nos lotes industriais, temos 11.354,77m² para espaços verdes de utilização colectiva e 4.936,86m² para espaços de utilização colectiva, o que perfaz um total de 16.291,62m² de cedências, não cabendo nos 15.354,54m² da soma dos espaços de equipamentos, espaços verdes de utilização colectiva, espaços verdes de enquadramento e os espaços definidos no Plano como lotes industriais, que por enquanto serão igualmente espaços verdes de enquadramento. No entanto, com a aplicação da alínea d), n.º 2, artigo 71.º do Regulamento do PDM, é possível prescindir até 50% da área total calculada nos termos do n.º 1 (parcelas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva), o que se enquadra nos valores de cedência propostos.

35263,25 m ²	área destinada a lotes industriais
1685,20 m ²	área destinada a equipamento (Lote 6)
307,19 m ²	áreas destinadas a equipamentos (sem o lote 6)
18910,60 m ²	área destinada a rede viária : arruamentos, passeios e estacionamento
9712,50 m ²	área destinada a espaços verdes de utilização colectiva
2.705,49 m ²	área destinada a espaços verdes de enquadramento
943,62 m ²	área destinada a lotes de outras fases

69527,85 m ²	OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
8128,10 m ²	VIA DE ACESSO DO LOTEAMENTO À VIA EXISTENTE
2695,90 m ²	BENEFICIAÇÃO DA VIA EXISTENTE COM LIGAÇÃO À EN202
80351,85 m ²	TOTAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Figura 5: Quadro de áreas da totalidade das operações urbanísticas

5.1. Conceito de intervenção

O desenho urbano proposto desenvolve-se na procura de uma harmonia entre a zona destinada à instalação de actividades industriais e a sua envolvente, com a melhor adaptação possível à morfologia do terreno existente. Neste sentido, considerou-se relevante a existência de uma envolvente de áreas verdes, minimizando o impacto visual e paisagístico da volumetria do terreno e da operação de loteamento para edificação urbana, bem como a localização da área de equipamento no limite a sul, próximo do aglomerado populacional.

A adaptação do desenho à morfologia do terreno determinou a distribuição dos lotes industriais numa plataforma, à cota 92.00, por forma a permitir flexibilizar a subdivisão de lotes, assim como criar ou manter grandes polígonos para empresas de grande dimensão.

A área verde tem como finalidade principal garantir a qualificação ambiental da operação de loteamento. Como já se referiu, esta subdivide-se em duas subcategorias: áreas verdes de enquadramento e áreas verdes de utilização colectiva. A área destinada a espaços verdes de enquadramento corresponde a áreas de taludes de suporte às plataformas das vias públicas a criar, para além do importante papel de modelação do terreno, permitindo garantir a qualificação ambiental e um melhor enquadramento paisagístico. A configuração do desenho urbano e a distribuição destes espaços verdes de enquadramento permite ainda que a totalidade das construções a edificar tenham na envolvente uma faixa de área verde. Para a área destinada a espaços verdes de utilização colectiva, conforme já referido, privilegia-se a sua localização próximo das áreas populacionais para tirar partido das sinergias que isso promove.

A criação destes espaços foi um dos aspectos fundamentais no desenho urbano, sendo que se pretendia a criação de espaços desafogados, onde a população possa usufruir de áreas verdes de grande dimensão com múltiplas valências (conviver, praticar desporto ou simplesmente estar), retirando à operação de loteamento destinada a actividades industriais a sua componente meramente

laboral e dando-lhe outra de lazer, associada ao equilíbrio biofísico que uma área como esta deve possuir.

Desta forma, os espaços integrantes das áreas verdes de utilização colectiva serão dotados de arborização que promova a sua atractividade como locais de estadia aprazível. Acredita-se que o tratamento do espaço público como uma continuação do espaço privado levará a uma apropriação por parte dos utilizadores benéfica para a sua conservação e manutenção.

Do ponto de vista da resposta à área industrial, no que diz respeito ao equipamento proposto, entende-se que o fluxo de pessoas que a mesma potenciará não justifica por si só o investimento de equipamentos com um fim único. Pelo contrário, pelo seu elevado custo deve ser equacionado numa óptica multifuncional e do lugar onde se insere, entendendo-se que este deverá ser a oportunidade para instalar um espaço de utilização comum, com valências sociais e lúdicas, mas também de transferência de conhecimento; espaços que as empresas possam utilizar para articular estratégias, complementar produtos e acrescentar-lhes valor, através da cooperação estratégica e criação de complementaridade e sinergias entre si.

5.2. Rede viária

As áreas de circulação pública correspondem às áreas ocupadas pelos arruamentos, estacionamento público e passeios.

A malha viária proposta conforma o polígono dos lotes destinados à ocupação industrial, marginado a sul com via confrontante com as áreas destinadas a usos ou benefícios colectivos, nomeadamente, espaços verdes com áreas de estadia para utilização colectiva e equipamento de apoio à operação de loteamento.

Importa referir que se teve como princípio o desenho de uma rede viária sem situações de impasse, ou estrangimentos, permitindo uma circulação fluída e com pendentes suaves, adequadas ao tráfego de uma área industrial. Isto acontece devido à articulação com a acessibilidade externa, desde logo pela ligação ao entroncamento existente na variante da EN202, a nordeste.

Desta forma, a rede viária proposta compõe-se pelas vias de circulação interna da operação de loteamento e a via estruturante, a partir da qual se realiza a articulação da operação com a variante.

Esta via estruturante, não abrangida pela operação de loteamento, permitirá a distribuição dos tráfegos, quer de entrada, quer de saída, pelo entroncamento já existente na variante à EN202. A via existente a nascente será alvo de beneficiação, pois torna-se necessário proceder ao alargamento do seu perfil, assim como a intervenções no entroncamento já existente na variante EN202, por forma a acautelar a correcta circulação rodoviária e aumentar o nível de segurança.

Os perfis adoptados na via estruturante e nas vias de circulação interna observam a aplicação do disposto no PDM e na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, e desenvolvem-se de acordo com os seguintes esquemas:



Figura 6: Perfil tipo [sem escala]

Em relação ao estacionamento público de ligeiros, a dotação pública é largamente garantida com estacionamento longitudinal ao longo dos arruamentos, estando assegurados 148 lugares de estacionamento de ligeiros, dos quais 4 serão destinados a pessoas com mobilidade condicionada. A localização do estacionamento público para pesados é também proposta de forma longitudinal aos arruamentos, distribuídos pela via circundante, assegurando 11 lugares de estacionamento de pesados [n.º 3, artigo 9.º, Regulamento do PDM].

Relativamente ao estacionamento privado, considerando que o seu dimensionamento resultará directamente do índice de ocupação dos lotes, considera-se que aqueles deverão cumprir os parâmetros estabelecidos no PDM aquando da edificação.

5.3. Acessibilidades

A modelação do terreno permitirá atingir inclinações adequadas a um percurso acessível no espaço exterior, assegurando a acessibilidade pedonal ao longo de todas as vias do loteamento, com passeios generosos, com pendentes nunca superiores a 6%.

No sentido da promoção da acessibilidade e mobilidade para todos, o percurso acessível é complementado com:

- 4 lugares de estacionamento para pessoas com mobilidade condicionada, distribuídos pela área de intervenção e a introdução de rampas nos acessos aos lotes.
- Passagens de peões de superfície, em número suficiente para garantir o menor percurso possível, bem como o rebaixamento ou elevação das passagens definidos ao abrigo da legislação em vigor, dotando o acesso à passadeira de guias orientadoras para pessoas com limitações visuais.

Relativamente aos percursos e estacionamentos privados acessíveis no interior dos lotes, considera-se que o seu dimensionamento resultará directamente da ocupação destes, entendendo-se que poderão ser ajustados aquando da edificação.

5.4. Infraestruturas

Todas estas infra-estruturas estão devidamente desenvolvidas e estudadas de forma pormenorizada nos projectos de execução das respectivas especialidades.

- Rede de abastecimento de água

O abastecimento para a rede será efectuado pela entidade gestora, que neste caso é a Câmara Municipal de Melgaço, e o que se preconiza nesta área empresarial é a continuidade da rede existente nas imediações. Quanto à rede em si, prevê-se a implantação de tubagem em todos os arruamentos propostos.

- Rede de águas residuais domésticas

Relativamente à rede de águas residuais, o que se preconiza é a continuidade da rede existente nas imediações, sendo que são propostas condutas nas vias novas. Os efluentes recolhidos serão ligados directamente à ETAR da Zona Industrial de Penso, localizada na envolvente da área de intervenção.

Sobre a rede de infraestruturas, os proprietários das instalações industriais cujas águas residuais sejam ligadas ao sistema público de drenagem obrigam-se, de acordo com o Regulamento Municipal de Serviço de Saneamento de Águas Residuais Urbanas, quando da actividade instalada possam resultar efluentes susceptíveis de provocar riscos de deterioração da rede, à instalação de dispositivos de pré-tratamento que garantam a compatibilidade das águas lançadas na rede pública com o sistema geral.

Os efluentes que não cumpram os parâmetros, em alternativa ao seu tratamento em ETAR própria, devem ser devidamente armazenados até lhes ser dado destino final adequado e autorizado, nomeadamente através de entrega a operador de gestão de resíduos autorizado, de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

- Rede de águas pluviais

A rede de águas pluviais possibilitará a recolha das águas em todos os novos arruamentos e lotes industriais, descarregando para as linhas de águas mais próximas.

- Rede de distribuição eléctrica

O loteamento será abastecido por linhas de baixa tensão, sendo necessário proceder à expansão da rede existente na envolvente, podendo ser necessário o abastecimento de linhas de média tensão, sendo nesses casos os postos de transformação terão de estar localizados dentro dos lotes.

No que se refere à rede de iluminação pública, propõem-se que a mesma abranja todos os arruamentos e espaços públicos projectados. Importa ainda mencionar que se deverá promover a utilização futura de luminárias LED com sistema de controlo e gestão nos postes a colocar.

- Rede de telecomunicações

Relativamente à rede de telecomunicações, esta deverá ser instalada em todos os arruamentos propostos, de modo a que esta seja acessível por todas as futuras parcelas.

- Rede de gás

A rede de gás será futuramente abastecida a partir da ligação à rede secundária de gás que irá ser construída no aglomerado urbano. As redes de distribuição serão montadas no local utilizando tubos de polietileno e os troços serão efectuados no passeio, na medida em que as outras infra-estruturas existentes o permitam.

5.5. Parâmetros de edificabilidade e índices urbanísticos

A operação de loteamento integra os parâmetros urbanísticos definidos para o dimensionamento, distâncias ao eixo das vias e o regime de edificabilidade estabelecidos no regulamento do Plano de Urbanização da Zona Empresarial de Alvaredo, conforme o quadro síntese que se apresenta:

lotes	uso	área dos lotes	polígono de implantação	índice máximo de ocupação	Índice de utilização do solo	área máxima de construção	pisos acima da soleira	pisos abaixo da soleira
1	indústria	22887,02 m ²	17650,22 m ²	0,8	1,4 m ² /m ²	32041,83 m ²	2	1
2	indústria	2163,88 m ²	821,71 m ²	0,8	1,4 m ² /m ²	3029,43 m ²	2	1
3	indústria	2686,19 m ²	1402,54 m ²	0,8	1,4 m ² /m ²	3760,67 m ²	2	1
4	indústria	3236,24 m ²	1987,79 m ²	0,8	1,4 m ² /m ²	4530,74 m ²	2	1
5	indústria	4290,02 m ²	2530,14 m ²	0,8	1,4 m ² /m ²	6005,89 m ²	2	1
6	equipamento	1685,20 m ²	1329,92 m ²	0,7	1,4 m ² /m ²	2359,28 m ²	2	1
		18910,60 m ²	área destinada à rede viária : arruamentos, passeios e estacionamento					
		1992,39 m ²	área destinada a equipamentos de utilização coletiva					
		9712,50 m ²	área destinada aos espaços verdes de utilização coletiva					
		3649,11 m ²	área destinada aos espaços verdes de enquadramento					
		69527,85 m ²	ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO					

Figura 7: Quadro de áreas e de índices e parâmetros urbanísticos da operação de loteamento

Os restantes parâmetros urbanísticos são os definidos no Regulamento do Loteamento anexo a esta Memória Descritiva e Justificativa.

6. Justificação das opções técnicas e da integração urbana e paisagística

Como já referido, o desenho urbano proposto procurou harmonizar a zona destinada à instalação de actividades industriais com a respectiva envolvente, com a melhor adaptação possível à morfologia do terreno existente. Para uma integração mais franca, considerou-se relevante salvaguardar a existência de grandes áreas verdes arborizadas e de espaços verdes de enquadramento, minimizando o impacto visual e paisagístico da volumetria do terreno e da operação de loteamento para edificação urbana.

7. Condicionantes, relacionamento formal e funcional com a envolvente

Esta operação de loteamento na Zona Empresarial de Alvaredo desenvolve-se entre a Zona Industrial de Penso e um eixo viário estruturante [a variante à EN 202], possibilitando a criação de sinergias.

Na relação de proximidade com os aglomerados urbanos envolventes, privilegiou-se a localização da área de equipamento no limite a sul, por forma a garantir maior proximidade com a população local, tirando partido da oportunidade para instalar um espaço de utilização comum, com valências sociais e lúdicas e potenciando o fluxo de pessoas.



Técnica Superior (Arquiteta) de Planeamento e Gestão Territorial

(Fabiola Franco Pires)

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º - Âmbito e aplicação

Para efeitos de uso do solo e de licenciamento de quaisquer obras de edificação na área da Operação de Loteamento na Zona Empresarial de Alvaredo, definida na planta síntese, aplicar-se-á o presente Regulamento.

Artigo 2º - Condicionamentos gerais

1. Os polígonos máximos de implantação encontram-se delimitados na planta de síntese e destinam-se à implantação de edifícios com fim industrial, incluindo os destinados a armazéns, depósitos, silos, laboratórios, quando justificável.
2. Exceptua-se dos usos discriminados no número anterior o lote 6, destinado à instalação de:
 - a. Equipamentos;
 - b. Edifícios e estruturas de apoio às actividades recreativas e de lazer, incluindo estabelecimentos de restauração ou bebidas.
3. Através da adequada operação urbanística, qualquer um dos polígonos referidos no número anterior pode ser objecto de subdivisão, desde que todas as parcelas ou lotes resultantes possuam uma área mínima de 900 m² e disponham de estrema directamente confinante com arruamento público com uma extensão mínima de 20 m.

Artigo 3º - 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 adoptem uma inclinação mínima de 0,5% no sentido da estrema ou estremas frontais do lote.

Artigo 4º - Omissões

Qualquer situação não prevista neste Regulamento observará o disposto na legislação em vigor.

CAPÍTULO II

Condicionamentos arquitectónicos e urbanísticos da área industrial

Artigo 5º - **Tipologia de ocupação do lote**

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 0,8, aplicado à área do lote;
 - b. Índice de utilização do solo de $1,4\text{m}^2/\text{m}^2$, aplicado à área do lote;
 - c. Afastamento mínimo de 10 m às extremas que confinem directamente com vias públicas;
 - d. Afastamento mínimo de 5 m às extremas 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 extremas laterais.
3. Os afastamentos estabelecidos nas alíneas c) e d) 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 nas suas alíneas a) e b), e sem prejuízo do disposto no número seguinte.
4. É admissível a construção de portarias e postos de transformação de energia ou outras instalações técnicas infra-estruturais fora do polígono máximo de implantação referido no número anterior, desde que:
 - a. No caso das portarias, se situem à face de uma extrema 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;
 - c. Possuam um único piso acima da cota de soleira.

Artigo 6º - **Altura da edificação e número de pisos**

1. A altura máxima de edificação é de 11m, sendo o número máximo de pisos de 2 acima da cota de soleira e de um abaixo da mesma, podendo ser admitidos 3 acima da cota de soleira, desde que a altura máxima a contar desta não seja superior à referida.
2. Em situações pontuais devidamente justificadas, decorrentes da necessidade de processos de fabrico ou equipamento a instalar, a altura máxima de construção admitida pode ser superior à referida no número anterior.
3. 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.

4. A altura de cada corpo de uma edificação não deverá ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos limites do lote, salvo em condições devidamente justificadas, decorrentes da necessidade de processos de fabrico ou equipamentos a instalar.

Artigo 7º - **Área de implantação**

1. Os edifícios devem respeitar os polígonos máximos de implantação definidos na planta de síntese.
2. O índice de implantação será igual ou inferior a 0,8.
3. Sem prejuízo do número anterior, é permitida a construção de anexos para apoio ao edifício principal, desde que sejam cumpridas as condições definidas no Plano Director Municipal e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

Artigo 8º - **Superfície impermeabilizada**

1. O índice de impermeabilização será igual ou inferior a 0,9.
2. Os espaços livres não impermeabilizados deverão ser tratados como espaços verdes plantados, de acordo com projecto paisagístico a submeter à aprovação da Câmara Municipal aquando da aprovação do projecto de arquitectura, e a materializar 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 9º - **Área de estacionamento**

A área de estacionamento no interior do lote deve satisfazer as necessidades próprias do estabelecimento, nos termos da lei.

Artigo 10º - **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 respectivas extremas 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 extremas laterais, nos troços compreendidos entre a frente do lote e o recuo adoptado 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 11º - 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

Condicionamentos arquitectónicos e urbanísticos da área de equipamento

Artigo 12º - Tipologia de ocupação do lote

1. 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 afectada 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.
2. 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 objecto de tratamento semelhante ao das Áreas Verdes de Utilização Colectiva.

CAPÍTULO IV

Condicionamentos infra-estruturais

Artigo 13º - Ligação às redes públicas de infra-estruturas

1. É da responsabilidade e encargo das entidades detentoras ou utilizadoras dos lotes, o estabelecimento das ligações das infra-estruturas 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 infra-estruturas eléctricas, de telecomunicações e de gás internas dos lotes.

Artigo 14º - **Águas residuais**

1. Salvo nas situações previstas no número 3, a drenagem das águas residuais dos lotes efectua-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 características 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 15º - **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 16º - **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 17º - **Ruído**

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