

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 41-A/2002

A Assembleia Municipal de Felgueiras aprovou, em 28 de Fevereiro de 2001, o Plano de Urbanização da Zona Industrial do Pinhal da Rebela-Várzea.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública prevista no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

O município de Felgueiras dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 7/94, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 23, de 28 de Janeiro de 1994.

O Plano de Urbanização altera na sua área de intervenção o Plano Director Municipal, integrando as áreas qualificadas como Reserva Agrícola Nacional (RAN), Reserva Ecológica Nacional (REN), floresta dominante e solo urbano de expansão de média e baixa densidade em zona de concentração industrial.

Verifica-se a conformidade do Plano com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Foi emitido parecer favorável pela Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Norte.

Considerando o disposto na alínea d) do n.º 3 e o n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro;

Considerando ainda que a actual proposta é importante para o desenvolvimento económico e social do concelho, pelo que se justifica urgência na sua ratificação:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Urbanização da Zona Industrial do Pinhal da Rebela-Várzea, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de zonamento e a planta de condicionantes, que fazem parte integrante desta resolução.

2 — Ficam parcialmente revogadas as plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal de Felgueiras, na área de intervenção do Plano de Urbanização.

Presidência do Conselho de Ministros, 28 de Fevereiro de 2002. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

### REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA INDUSTRIAL DO PINHAL DA REBELA-VÁRZEA

#### CAPÍTULO I

##### Disposições gerais

###### Artigo 1.º

###### Objectivo e âmbito

1 — O presente Regulamento estabelece as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo no âmbito do Plano de Urbanização da Zona Industrial do Pinhal da Rebela-Várzea, que adiante se designa por Plano.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra definido na planta de zonamento.

###### Artigo 2.º

###### Regime

Quaisquer acções de iniciativa pública, cooperativa ou privada a realizar na área de intervenção do Plano ficam obrigatoriamente sujeitas ao disposto no presente Regulamento.

###### Artigo 3.º

###### Composição

Fazem parte integrante do Plano os seguintes elementos:

###### a) Peças escritas:

Relatório;  
Regulamento;

###### b) Peças desenhadas:

- A.1 — Extracto da planta de ordenamento e da planta actualizada de condicionantes do PDM, na escala de 1:10 000;
- A.2 — Planta de situação existente, na escala de 1:1000;
- A.3 — Espaço público, na escala de 1:1000;
- A.4 — Perfis, na escala de 1:200;
- A.5 — Traçado esquemático das infra-estruturas, na escala de 1:1000;
- C.1 — Planta de enquadramento, na escala 1:50 000;
- F.1 — Planta actualizada de condicionantes, na escala 1:1000;
- F.2 — Planta de zonamento, na escala de 1:1000.

###### Artigo 4.º

###### Definições

1 — Entende-se por «área de implantação» o valor numérico, expresso em metros quadrados, correspondente ao somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos mas excluindo varandas e balanços.

2 — Entende-se por «área de construção» o valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, garagens, quando localizadas em cave, áreas técnicas e de galerias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

3 — Entende-se por «índice de construção» o quociente entre o somatório da área de construção e a área do terreno que serve de base à operação.

4 — Entende-se por «cércea» a distância vertical, expressa em metros, medida no ponto médio da fachada, compreendida entre o pavimento do espaço público confinante com o lote e a intersecção do plano superior da cobertura com a fachada, ou, quando expressa em número de pisos, o número total de pavimentos sobrepostos de um edifício, incluindo pisos recuados com pé-direito regulamentar, correspondentes àquela distância vertical.

5 — Entende-se por «altura total das construções» a dimensão vertical máxima da construção, medida a partir do ponto médio da fachada até ao ponto mais alto da construção, incluindo a cobertura mas excluindo acessórios e elementos decorativos.

## CAPÍTULO II

### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

###### Artigo 5.º

###### Identificação

No território do Plano serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, nomeadamente as assinaladas e na planta de condicionantes e planta de ordenamento, as quais se regem pelo disposto na legislação em vigor e pelo presente Regulamento.

###### Artigo 6.º

###### Reserva Agrícola Nacional

O regime de uso, ocupação e transformação do solo dos terrenos incluídos na Reserva Agrícola Nacional é o constante dos artigos 25.º e 26.º do presente Regulamento, consoante a categoria de espaço a que pertencem, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de Junho, com a nova redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 274/92, de 12 de Dezembro.

###### Artigo 7.º

###### Reserva Ecológica Nacional

O regime de uso, ocupação e transformação do solo dos terrenos incluídos na Reserva Ecológica Nacional é o constante dos artigos 25.º e 26.º do presente Regulamento, consoante a categoria de espaço a que pertencem, sem prejuízo do disposto nos Decretos-Leis n.ºs 93/90, de 19 de Março, e 213/92, de 12 de Outubro.

## Artigo 8.º

**Protecção à variante da EN 101/estradas nacionais**

Aplica-se à variante da EN 101 a legislação vigente sobre estradas nacionais, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

**CAPÍTULO III****Usos e edificabilidade**

## Artigo 9.º

**Zonamento**

Para efeitos do disposto neste Regulamento, o território abrangido pelo Plano compreende as seguintes categorias de espaço, conforme o definido na planta de zonamento:

- a) Áreas de afectação à indústria;
- b) Áreas habitacionais;
- c) Áreas de comércio e serviços;
- d) Centro empresarial;
- e) Verde público;
- f) Vias públicas.

**SECÇÃO I****Disposições comuns**

## Artigo 10.º

**Condições gerais de edificabilidade**

1 — É condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência de infra-estruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de electricidade, individuais ou colectivas, quer de iniciativa pública, quer privada.

2 — No licenciamento de construções em parcelas constituídas, destaques de parcelas ou loteamentos que não impliquem a criação de novos arruamentos, serão asseguradas as adequadas condições de acessibilidade de veículos e de peões, prevendo-se, quando necessário, a beneficiação do arruamento existente, nomeadamente no que se refere ao respectivo traçado e largura do perfil transversal, à melhoria da faixa de rodagem e à criação de passeios, baias de estacionamento e espaços verdes.

3 — A Câmara Municipal definirá as áreas a integrar no espaço público necessárias à rectificação de arruamentos, tanto para a melhoria da faixa de rodagem como de passeios, jardins ou outros espaços que, directa ou indirectamente, também beneficiem a construção e o espaço público.

4 — A qualquer construção será sempre exigida a realização de infra-estruturas próprias e, no caso de loteamentos, será exigida a construção da totalidade das infra-estruturas colectivas, ficando todas as infra-estruturas a construir pelos requerentes preparadas para a ligação às redes públicas instaladas ou que vierem a ser instaladas na zona.

## Artigo 11.º

**Dimensão e forma dos lotes ou parcelas**

1 — Só serão licenciadas construções em prédio autónomo desde que a dimensão da frente do lote confrontante com a via pública seja igual ou superior à dimensão da fachada correspondente, não sendo aceitáveis situações de interioridade, alinhamentos e afastamentos de fachadas dissonantes dos existentes ou dos previsíveis, por força da configuração do terreno.

2 — Nos casos em que os terrenos não apresentem cadastro adequado à edificação, devem os proprietários realizar permutas, alienações ou ajustamentos por forma a viabilizar o Plano, dependendo dessa adequação a concessão, pela Câmara Municipal, de licenças para a execução de quaisquer obras de construção civil nesses terrenos.

## Artigo 12.º

**Condicionamentos estéticos**

O município poderá impor condicionamentos de ordem arquitectónica ou estética ao alinhamento e implantação das edificações, à sua volumetria ou ao seu aspecto exterior, desde que tal se destine a garantir uma correcta integração na envolvente.

## Artigo 13.º

**Estacionamento obrigatório no lote ou parcela**

O estacionamento obrigatório no lote ou parcela será dimensionado de acordo com o disposto no artigo 12.º do Regulamento do PDM, ou seja, um lugar de estacionamento privativo por cada fogo, por cada 100 m<sup>2</sup> de área de trabalho efectivo e por cada 60 m<sup>2</sup> de área de comércio ou serviços.

## Artigo 14.º

**Cedências em loteamentos**

1 — Nas operações de loteamento que tenham lugar na área do Plano haverá lugar a cedências para vias públicas, áreas de verde público e equipamento público, de 45 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

2 — As cedências referidas no número anterior serão substituídas por pagamento em numerário, nos termos definidos no respectivo regulamento municipal em vigor, na parte que exceder as áreas para o efeito definidas na planta de zonamento.

**SECÇÃO II****Áreas de afectação à indústria**

## Artigo 15.º

**Caracterização e usos admitidos**

1 — As áreas de afectação à indústria correspondem a terrenos destinados à instalação de estabelecimentos industriais e de armazenagem, admitindo-se ainda a instalação de unidades de comércio e serviços complementares, desde que estes não ponham em causa o fim a que se destinam estas áreas.

2 — Nestas áreas não é admitida a instalação de indústrias da classe A, sendo condicionada a instalação de indústrias da classe B que na sua actividade possam utilizar ou produzir produtos considerados perigosos.

3 — A Câmara Municipal reserva-se o direito de inviabilizar a instalação de indústrias que possam pôr em causa a segurança de pessoas e bens e a qualidade ambiental do local.

4 — São razões suficientes à fundamentação da recusa de licenciamento, aprovação ou autorização as utilizações, ocupações ou actividades a instalar que:

- a) Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem a via pública e o ambiente local;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, como, por exemplo, as constantes no Regulamento do Exercício da Actividade Industrial.

## Artigo 16.º

**Regime de edificabilidade**

A ocupação destas áreas poderá processar-se através de processos de construção ou de loteamento e de acordo com as seguintes regras:

- a) O índice de construção máximo admitido é de 1 e a altura total das construções não poderá exceder os 10 m;
- b) As construções destinadas à laboração fabril terão um só piso, podendo as áreas destinadas a serviços administrativos, instalações sociais e outras actividades não fabris desenvolver-se em mais pisos, desde que não ultrapassem a altura máxima da construção admitida;
- c) As construções deverão afastar-se, no mínimo, 5 m dos limites laterais do lote ou parcela, excepto no caso de construções geminadas ou em banda;
- d) As cargas e descargas ou o depósito de materiais deverão efectuar-se no interior do lote;
- e) Os acessos às unidades industriais deverão, sempre que possível, efectuar-se através de arruamentos secundários;
- f) No interior do lote ou parcela deverá ser assegurado o acesso a viaturas dos bombeiros, por forma que estes tenham acesso a qualquer ponto no combate a incêndios.

## Artigo 17.º

**Condicionamentos construtivos e arquitectónicos**

1 — A apresentação de projectos de arquitectura deverá conter proposta de organização da totalidade do lote ou parcela a edificar, incluindo movimentos de terra e arranjos dos espaços exteriores, bem como mapas de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar, inclusive nos muros de vedação.

2 — As construções deverão apresentar estrutura composta por pilares, asnas e vigas em perfis metálicos e paredes exteriores em tijolo cerâmico maciço até à altura de 5 m, prevendo elevar-se acima dessa altura em outro material, mas de forma que na mesma banda o acabamento seja idêntico.

3 — Os edifícios deverão apresentar platibanda que delimite e encubra a cobertura.

## Artigo 18.º

**Muros de vedação**

A execução dos muros de vedação deverá cumprir as seguintes condições:

- a) A vedação e portões dos limites laterais e posterior dos lotes será executada com rede de 2 m de altura, apoiada em postes metálicos, assentes sobre um murete de alvenaria ou betão com 0,3 m de altura;
- b) Em caso de desníveis substanciais entre os lotes, o murete será substituído por muro de suporte;
- c) Genericamente, sempre que a topografia obrigue à construção de muros de suporte, tal só será permitido até à altura máxima de 2,5 m, devendo o desnível, quando superior a 2,5 m, ser resolvido por intermédio de um talude, suportado por enrocamento do tipo «gavião», que permita a fixação de vegetação capaz de um enquadramento visual e paisagístico satisfatório;
- d) A vedação e os portões do limite anterior devem apresentar uniformidade nos materiais e nas alturas adoptadas;
- e) Quando existirem, os muros terão uma altura máxima de 1,2 m, podendo, todavia, a vedação elevar-se acima desta altura com sebes vivas, grades ou redes, devendo os muros ser executados de preferência em materiais como o granito, xisto e tijolos cerâmicos maciços, evitando rebocos e pinturas de pouca durabilidade.

## Artigo 19.º

**Controlo ambiental**

1 — Em todos os pedidos de construção e instalação de unidades industriais será obrigatória a especificação e quantificação de todos os elementos de natureza poluente (ruídos, gases, maus cheiros, fumos, poeiras, resíduos sólidos e águas residuais) que necessitam de tratamento e dos respectivos meios técnicos utilizados para a sua redução para os valores regulamentarmente admitidos.

2 — a) Só será permitida a descarga de efluentes industriais na rede de colectores municipais desde que estes cumpram o disposto na legislação em vigor; caso contrário, serão obrigatoriamente sujeitos a um pré-tratamento, da responsabilidade do estabelecimento industrial.

b) As lamas resultantes do referido pré-tratamento são consideradas resíduos industriais para efeitos do cumprimento da legislação aplicável.

3 — É rigorosamente proibido o lançamento de óleos usados na rede de colectores municipais; os estabelecimentos industriais detentores daqueles resíduos deverão armazená-los para posterior tratamento, nos termos da legislação em vigor.

4 — Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos poderão, caso as características destes o permitam, acordar com a Câmara Municipal a sua recolha, transporte e destino final; caso contrário, serão responsáveis pelo seu destino final.

## SECÇÃO III

**Áreas habitacionais**

## Artigo 20.º

**Caracterização**

1 — As áreas habitacionais destinam-se preferencialmente à construção para fins residenciais, admitindo-se a coexistência de actividades de comércio, serviços e indústrias da classe D desde que compatíveis e instaladas ao nível do rés-do-chão.

2 — Nestas áreas só são admitidas as seguintes tipologias:

- a) Edifícios de habitação colectiva;
- b) Edifícios mistos de habitação e comércio, serviços ou indústria.

## Artigo 21.º

**Regime de edificabilidade**

A edificabilidade máxima admitida para um determinado terreno, a sujeitar ou não a loteamento, é a decorrente da aplicação cumulativa dos seguintes parâmetros:

- a) Índice de construção igual a 1;
- b) Cércea máxima de quatro pisos.

## Artigo 22.º

**Anexos**

No âmbito das intenções gerais do Plano, não são permitidos quaisquer tipos de anexos.

## SECÇÃO IV

**Áreas de comércio e serviços**

## Artigo 23.º

**Caracterização**

Estas áreas destinam-se exclusivamente à instalação de actividades de comércio e serviços, de iniciativa pública ou privada.

## Artigo 24.º

**Regime de edificabilidade**

A edificabilidade máxima admitida para estas áreas é a correspondente à aplicação cumulativa dos seguintes parâmetros:

- a) Índice de construção menor ou igual a 0,8;
- b) Cércea máxima de dois pisos.

## SECÇÃO V

**Centro empresarial**

## Artigo 25.º

**Caracterização e regime**

1 — Esta área destina-se à instalação do equipamento de apoio à política de acolhimento industrial do concelho de Felgueiras.

2 — Este equipamento compreenderá componentes edificadas e zonas verdes, sendo a edificabilidade máxima admitida de 0,2 aplicada à totalidade do território previsto para este fim, independentemente de todos os terrenos que lhe estão afectos se encontrarem já na posse da entidade promotora.

3 — Nas áreas que, simultaneamente, se encontram afectas às Reservas Agrícola e Ecológica Nacional não é permitida a edificação, devendo ser de espaços verdes de enquadramento ou lazer do empreendimento.

## SECÇÃO VI

**Áreas de verde público**

## Artigo 26.º

**Caracterização**

1 — As áreas de verde público têm como finalidade o uso e a utilização colectivas para funções de recreio e lazer e a qualificação e enquadramento paisagísticos dos espaços envolventes, encontrando-se diferenciadas na planta de zonamento, de acordo com o tratamento preferencial previsto, em:

- a) A — praças arborizadas, as quais poderão ser em grande parte pavimentadas, devendo comportar, caso se justifique, funções de estacionamento público;
- b) B — relvados com tratamento arbustivo, onde as áreas de impermeabilização deverão ser reduzidas ao mínimo, de acordo com indicações de projecto de arranjo paisagístico específico a desenvolver.

2 — Nestas áreas admite-se a edificabilidade apenas quando destinada a equipamentos ou estruturas de apoio às funções de recreio e lazer, excepto quando integradas na RAN ou na REN, nas quais não é admitida qualquer construção.

## SECÇÃO VII

**Vias públicas**

## Artigo 27.º

**Caracterização e regime**

As vias públicas, assinaladas na planta de zonamento, integram os arruamentos, passeios, praças e outros espaços que directa ou indirectamente beneficiem a circulação e o espaço público.

## CAPÍTULO IV

**Disposições finais**

## Artigo 28.º

**Alterações à legislação e omissões**

1 — Quando a legislação em vigor mencionada no presente Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.

2 — A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente.

