



**MACEDO
DE CAVALEIROS**
MUNICÍPIO

**Área de Acolhimento Empresarial
de Macedo de Cavaleiros
(Zona Industrial de Macedo de Cavaleiros)**

Regulamento do Loteamento

Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Macedo de Cavaleiros

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O presente Regulamento aplica -se na área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Macedo de Cavaleiros (ZIMC), definida pela linha limite conforme planta de implantação.

Artigo 2.º

Prazo de vigência

O Plano tem um prazo de vigência de 10 anos, podendo ser revisto sempre que a Câmara Municipal de Macedo de Cavaleiros (CMMC) entenda conveniente.

Artigo 3.º

Princípios normativos

Serão observadas todas as diretivas, normas e regulamentos gerais dos diferentes níveis de planeamento, especialmente deste Plano de Pormenor, do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, do Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, do regulamento do exercício da atividade industrial e demais regulamentos em vigor aplicáveis e pareceres prestados.

Artigo 4.º

Usos e utilizações

- 1 - Uso de indústria – apenas não poderão instalar-se na zona industrial as atividades industriais perigosas e armazenamento de substâncias perigosas, assim classificadas de acordo com a legislação em vigor.
- 2 - Uso de habitação – só é permitida a construção de habitações destinadas às pessoas encarregues da vigilância e conservação das diferentes indústrias.
- 3 - Uso de garagens – admitem-se a utilização de garagens.
- 4 - Uso de comércio – admitem-se as funções comerciais, de exposição e venda.
- 5 - Uso de oficinas – admite-se a instalação de oficinas em geral.
- 6 - Uso de armazém – admite-se a instalação de armazéns desde que os mesmos não se destinem ao armazenamento de substâncias perigosas, assim classificadas pela legislação em vigor.

Artigo 5.º

Definição de prioridades

- 1 - A CMMC intervirá sempre em primeira instância na seleção dos estabelecimentos a instalar, conferindo-lhes prioridade, e usando as formas de intervenção que altivem e orientem o tipo de investimento, de modo a inseri-los no quadro de desenvolvimento mais vantajoso ou definido para o concelho.
- 2 - Estabelece-se como primeira prioridade a transferência para a ZIMC das indústrias em laboração no concelho e que se encontrem em situação precária, legal ou construtiva.
- 3 - As indústrias a instalar deverão respeitar as prioridades e setores definidos no regulamento de cedências a aprovar pela CMMC.
- 4 - A instalação das indústrias cuja laboração preveja elevado grau de poluição do ambiente ou dos próprios esgotos só será autorizada após prova de que os métodos e sistemas a introduzir darão plena garantia de que a poluição será compatível com parâmetros aceitáveis.
- 5 - A CMMC poderá condicionar a instalação dos estabelecimentos em determinados lotes de acordo com um critério de concentração por tipo de atividade.
- 6 - Nos lotes que não se encontram ligados à rede de tratamento da ZIMC apenas se poderão instalar atividades que produzam efluentes compatíveis com o sistema de tratamento que garante os efluentes da ZIMC, como são, designadamente, estabelecimentos comerciais, armazéns ou indústrias que apenas produzam águas residuais domésticas (provenientes de lavabos ou cozinhas), com volume de descarga, adequados ao sistema de tratamento.

Artigo 6.º

Lotes

Os lotes disponíveis para os usos definidos no artigo 5.º são os que estão referenciados na planta de implantação e correspondem às características do quadro seguinte:

Número do lote	Área do lote (metros quadrados)	Área de implantação (metros quadrados)	Estacionamento nos lotes (número de lugares)
1	3 794,40	2 276,64	6
2	2 962,20	1 777,32	4
3	3 072,40	1 843,44	5
4	3 435,40	2 061,24	5
-5	2 557,20	1 534,32	4
6	2 217,80	1 330,68	3
7	1 960,20	1 176,12	3
8	2 147,80	1 288,68	3
9	2 463,60	1 478,16	4
10	2 503,50	1 502,10	4
11	2 535,20	1 521,12	4
12	2 668,90	1 601,34	4
13	2 403,40	1 442,04	4
14	2 394,50	1 436,70	4
15	2 113,70	1 268,22	3
16	2 255,50	1 353,30	4
17	2 247,60	1 348,56	3
18	2 020,70	1 212,42	3
19	1 817,40	1 090,44	3
20	2 091,00	1 254,6	3
21	2 380,10	1 428,06	4
22	3 276,90	1 966,14	5
23	2 139,60	1 283,76	3
24	2 327,00	1 396,20	4
25	2 688,50	1 613,10	4
26	2 528,90	1 517,34	4
27	2 287,70	1 372,62	4
28	2 005,40	1 203,24	3
29	2 202,00	1 321,20	3

Número do lote	Área do lote (metros quadrados)	Área de implantação (metros quadrados)	Estacionamento nos lotes (número de lugares)
30	1 643,50	986,10	3
31	2 917,90	1 750,74	4
32	2 257,90	1 354,74	4
33	2 118,10	1 270,86	3
34	2 225,60	1 335,36	3
35	2 283,40	1 370,04	4
36	2 397,30	1 438,38	4
37	2 452,00	1 471,20	4
38	2 379,50	1 427,70	4
39	2 071,20	1 242,72	3
40	2 819,30	1 691,58	4
41	2 765,20	1 659,12	4
42	2 442,10	1 465,26	4
43	2 604,80	1 562,88	4
44	2 601,70	1 561,02	4
45	3 035,00	1 821,00	5
46	4 297,20	2 578,32	9
48	3 220,80	1 932,48	5
49	2 603,10	1 561,86	4
50	2 568,90	1 541,34	4
51	4 026,00	2 415,60	3
52	2 488,50	1 493,10	4
53	2 126,70	1 276,02	3
54	2 691,40	1 614,84	4
55	3 068,10	1 840,86	5
56	3 162,00	1 897,20	5
57	1 810,50	1 086,30	3
58	2 347,60	1 408,56	4
59	2 053,30	1 231,98	3
60	2 508,90	1 505,34	4
61	3 243,20	1 945,92	5
62	2 886,10	1 731,66	4
63	2 171,90	1 303,14	3
64	1 982,50	1 189,50	3
65	2 006,70	1 204,02	3
66	3 976,70	2 386,02	6
67	2 580,70	1 548,42	4

Número do lote	Área do lote (metros quadrados)	Área de implantação (metros quadrados)	Estacionamento nos lotes (número de lugares)
68	1 810,30	1 086,18	3
69	1 620,90	972,54	3
70	1 598,50	959,10	3
71	1 893,10	1 135,86	3
72	2 710,70	1 626,42	4
73	2 366,30	1 419,78	4
74	2 157,00	1 294,20	3
75	2 640,10	1 584,06	4
76	2 313,80	1 388,28	4
77	2 558,60	1 535,16	4
78	2 488,40	1 493,04	4
79	2 896,60	1 737,96	4
80	2 812,30	1 687,38	4
81	2 596,80	1 558,08	4
82	2 548,30	1 528,98	4
83	2 407,10	1 444,26	4
84	2 282,80	1 369,68	4
85	2 752,80	1 651,68	4
86	3 794,90	2 276,94	6
87	2 926,40	1 755,84	4
88	2 622,80	1 573,68	4
89	2 732,20	1 639,32	4
90	2 587,20	1 552,32	4
91	2 952,60	1 771,56	4
92	3 233,90	1 940,34	5
93	2 779,80	1 667,88	4
94	2 716,00	1 629,60	4
95	2 144,10	1 286,46	3
96	4 416,20	2 649,72	6
97	3 298,20	1 978,92	5
98	2 824,10	1 694,46	4
99	4 740,00	2 844,00	7
100	2 889,60	1 733,76	4
101	2 826,00	1 695,60	4
102	2 094,70	1 256,82	3
103	1 507,70	904,62	3
104	2 603,50	1 562,10	4
105	3 682,30	2 209,38	5

Número do lote	Área do lote (metros quadrados)	Área de implantação (metros quadrados)	Estacionamento nos lotes (número de lugares)
106	2 613,10	1 567,86	4
107	1 954,00	1 172,40	3
108	2 138,70	1 283,22	3
109	2 084,70	1 250,82	3
110	1 875,10	1 125,06	3
111	16 780,00	10 068,00	20
<i>Totais</i>	297 606,00	178 563,60	449

Artigo 7.º

Condições de instalação e funcionamento

- 1 - A instalação, alteração ou ampliação dos estabelecimentos industriais só poderá ser efetuada depois da aprovação do respetivo projeto pela entidade coordenadora do licenciamento industrial, nos termos da legislação em vigor, referente ao exercício da atividade industrial.
- 2 - A laboração dos estabelecimentos, nomeadamente os industriais, não poderá ser iniciada sem que as respetivas instalações sejam legalmente vistoriadas e aprovadas, nos termos da legislação em vigor.
- 3 - Nenhum estabelecimento deve ser objeto de emissão de licença de utilização sem que as obras de arranjos exteriores e do próprio edifício estejam concluídas.

Artigo 8.º

Lotes, agregação e desagregação

- 1 - Será permitida a agregação de dois ou mais lotes, sempre que necessário, passando estes, nestas circunstâncias, a constituir um único, para efeitos de aplicação do presente Regulamento.
- 2 - Será permitida a desagregação de lotes em duas frações com áreas similares e constituídas no sentido perpendicular à via mais importante com a qual confinam.
- 3 - Nos casos de não concretização de um empreendimento previsto para um lote resultante de agregação, ou desagregação, admite-se que as frações constituídas possam voltar às condições iniciais.

Artigo 9.º

Condições de ocupação dos lotes

- 1 - A área de implantação de construção por cada lote não poderá ser superior a 60% da área total do mesmo. Os polígonos de implantação delimitados na planta de implantação são indicativos.
- 2 - A relação do volume a construir com a área coberta do respetivo lote não poderá exceder $9\text{m}^3/\text{m}^2$.
- 3 - Dentro da área do lote devem prever-se os locais para carga e descarga, assim como para estacionamento, com capacidade de responder às necessidades da atividade a desenvolver.
- 4 - As áreas destinadas à circulação interior, estacionamento, cargas e descargas e armazenagem a descoberto serão devidamente pavimentadas, tendo em atenção tanto a boa conservação dos lotes e zonas envolventes como a necessidade de garantir um bom escoamento das águas pluviais.
- 5 - Os acessos de entrada e saída dos lotes deverão ser construídos e mantidos pelos respetivos proprietários, permitindo manobras fáceis e seguras.
- 6 - Muros e vedações:
 - 6.1 - Nos limites dos lotes confinantes com curvas de vias da ZIMC e numa extensão de 5 m em cada sentido apenas se permite vedação em rede ou grade com base em alvenaria ou betão;
 - 6.2 - Nas restantes situações é admitida a construção de vedações de alvenaria, de betão ou materiais semelhantes, com altura máxima de 0,9 m acima do terreno, podendo ser encimado por vedação não opaca, constituída por sebes vegetais, gradeamentos, redes metálicas ou outras;
 - 6.3 - Os afastamentos de qualquer corpo construído aos limites dos lotes deverão respeitar os seguintes afastamentos: frontal – 7,5 m; laterais e tardoz – 5 m.
- 7 - Devem ser reservados, no interior de cada lote, espaços livres não impermeabilizados, devidamente tratados, na proporção mínima de 20% da área do lote. O arranjo e conservação desta zona, embora da responsabilidade dos utentes de cada lote, deverá ser proposto em projeto e aprovado pelos serviços técnicos da CMMC.
- 8 - Nas áreas referidas no número anterior é proibido instalar/praticar atividades de armazenamento, estaleiro e outras similares.
- 9 - Fora do polígono de implantação apenas são admitidas construções ou instalações especiais, imprescindíveis ao funcionamento do estabelecimento e quando seja manifestamente impossível a sua localização no interior do edifício e no polígono de implantação.

Artigo 10.º

Controlo da poluição

- 1 - Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, quando exigíveis por lei, por forma a evitar que sejam lançados na atmosfera, no solo ou nas linhas de água para a rede de drenagem de águas residuais e rede de drenagem de águas pluviais os efluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiado incómodos.
- 2 - As unidades de cuja laboração resulte à partida qualquer grau de poluição do meio ou produzam efluentes residuais não compatíveis com o do sistema geral de saneamento só serão autorizadas após provas de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de que a poluição será compatível com o meio recetor e permitam o respeito dos parâmetros definidos por lei.
- 3 - Todos os sistemas antipoluentes devem ser apresentados sob a forma de projeto às entidades com competência nesta matéria, sendo a sua aprovação condição necessária para a concessão de licença de laboração.
- 4 - É obrigatória a verificação *in situ*, pelas entidades competentes, dos sistemas despoluidores e a determinação da eficiência do seu funcionamento nomeadamente através da colheita de amostras nos efluentes gasosos, líquidos ou sólidos eliminados para posterior caracterização analítica, devendo o empresário autorizar e facilitar tais diligências.
- 5 - As empresas a instalar obrigam-se a realizar o pré-tratamento das águas residuais de modo que as características do efluente lançado na rede pública seja compatível com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos pelos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de março, e 70/90, de 2 de março.
- 6 - Fica reservado à CMMC o direito de não permitir a ligação à rede pública de águas residuais de determinadas indústrias poluidoras que possam comprometer o sistema de saneamento e depuração, ficando estas obrigadas a cumprir os parâmetros definidos pelos Decretos-Leis n.ºs 74/90, de 7 de março, e 70/90, de 2 de março.
- 7 - As empresas a instalar obrigam-se a realizar o tratamento aos seus efluentes gasosos lançados na atmosfera, de forma a obedecer aos parâmetros definidos pela Lei do Ar (Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de novembro, e Portaria n.º 286/93, de 12 de março).
- 8 - As empresas a instalar deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem os parâmetros definidos no Regulamento Geral sobre o Ruído (Decretos-Leis n.ºs 251/87, de 24 de junho, e 292/89, de 2 de setembro), seja para o interior ou para o exterior do edifício.

9 - O detentor de resíduos, qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou utilização de tal forma que não ponham em perigo a saúde humana, nem causem prejuízo ao ambiente, como se encontra estabelecido no Decreto-Lei n.º 310/95, de 20 de novembro, e nas Portarias n.ºs 374/87, de 4 de maio, 189/95 (2.ª série), de 20 de junho, e 15/96, de 23 de janeiro.

10 - Os produtos de óleos usados deverão cumprir, no que respeita à sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação, o constante do Decreto-Lei n.º 88/91, de 23 de fevereiro, e da Portaria n.º 240/92, de 25 de março.

11 - Tendo em vista a prevenção dos riscos de acidentes graves que possam ser causados por certas atividades industriais, bem como a limitação das suas consequências para o homem e para o ambiente, todas as indústrias a instalar e eventualmente abrangidas pelos conceitos aí definidos deverão dar cabal cumprimento ao referido no Decreto-Lei n.º 204/93, de 3 de junho.

12 - Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária.

13 - A empresa proprietária de cada lote é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos respetivos sistemas antipoluentes.

14 - Para além do disposto nos números anteriores, deverá dar-se cumprimento às portarias específicas sobre as diversas áreas produtivas.

Artigo 11.º

Área de equipamento coletivo

1 - Ficam definidos dois tipos de áreas para equipamentos: serviços e infraestruturas, que não se contabilizam como lotes.

2 - Os equipamentos classificados como serviços destinam-se a dotar a ZIMC de condições de atracção para a instalação e desenvolvimento de atividades produtivas e deverão obedecer à legislação específica em vigor.

3 - Os serviços a instalar em lotes específicos são os seguintes:

- a) Estação de serviço com a área de estacionamento;
- b) Estabelecimento hoteleiro com 40 quartos;
- c) *Snack-bar*/restaurante;
- d) Centro de escritórios.

4 - Os equipamentos de infraestruturas destinam-se a dotar a ZIMC das condições de funcionamento adequadas a um espaço industrial e comercial do ponto de vista do abastecimento de água e

tratamento de efluentes e são os seguintes:

- a) O tratamento de águas residuais dos lotes da ZIMC é assegurado pela ETAR localizada a jusante da área do Plano de Pormenor;
- b) Armazenamento de água, localizada em zona a norte da área objeto da intervenção do presente Plano de Pormenor.

5 - De modo a garantir o bom funcionamento da ZIMC, e em casos devidamente justificados, a CMMC poderá promover a instalação de equipamento coletivo de apoio à ZIMC nas áreas de espaços verdes.

6 - A área que era destinada à construção da ETAR da ZIMC passa a ser um lote com as características definidas no artigo 6.º.

Artigo 12.º

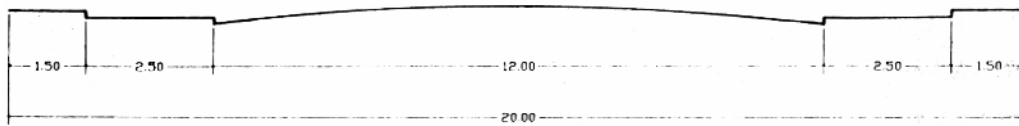
Espaços verdes

- 1 - Ficam definidos os espaços verdes públicos e privados.
- 2 - As faixas não impermeabilizadas dos lotes são consideradas espaços verdes privados e a sua conceção, construção e manutenção compete a cada empresa.
- 3 - As faixas de proteção constituídas em torno da ZIMC e junto às vias existentes são espaços verdes públicos.
- 4 - A arborização e ajardinamento em zonas públicas, tal como a sua manutenção, compete aos serviços municipais. Nestes espaços poderá ser promovido pela CMMC equipamento de apoio à ZIMC.
- 5 - De modo a garantir o bom funcionamento da ZIMC poderá ser promovido nestes espaços, pela CMMC, equipamento coletivo de apoio em situações devidamente justificadas.

Artigo 13.º

Rede viária

- 1 - A rede viária – troços e cruzamentos – da ZIMC está definida na planta de implantação.
- 2 - Os arruamentos definidos dividem-se em dois níveis: principal e secundário.
- 3- Os arruamentos principais têm como função garantir as entradas e saídas da ZIMC, bem como a distribuição geral dentro da ZIMC, e correspondem ao seguinte perfil:



ARRUAMENTOS PRINCIPAIS

4 - Os arruamentos secundários têm como função o acesso a todos os lotes da ZIMC e correspondem ao seguinte perfil:



ARRUAMENTOS SECUNDÁRIOS

5 - As operações de carga e descarga de mercadorias deverão efetuar-se no interior dos lotes.

Artigo 14.º

Soluções de gaveto

1 - Com o objetivo de assegurar a boa visibilidade para o trânsito no cruzamento de vias, os edifícios a construir em lotes de gaveto deverão deixar livre no mínimo – em planta baixa – o segmento correspondente à corda que une os pontos de tangência da zona curva com os tramos retos.

2 - A composição e ocupação dos gavetos, não obedecendo a normas rígidas, deverá interpretar de igual forma as regras estabelecidas para os lotes normais, de modo a solucionar harmonicamente os perfis volumétricos das ruas que neles entroncam.

Artigo 15.º

Outros condicionamentos técnicos de funcionamento

1 - As obras a realizar serão fiscalizadas pelos serviços técnicos da CMMC.

2 - Não é permitida a acumulação de lixos ou sucatas, devendo manter-se limpa toda a zona não ocupada pelos edifícios.

3 - As empresas obrigam-se a manter em boas condições as zonas verdes tal como prescrito no artigo 12.º.

4 - A recolha de lixo obedecerá a um regulamento específico e a definir pela CMMC (tipo de recipiente, locais e horário de recolha).

5 - No caso de necessidade de armazenagem a descoberto de materiais ou produtos acabados, a mesma será possível mediante autorização da CMMC.

Artigo 16.º

Ocupação especial – habitação

1 - A CMMC poderá autorizar a construção de habitação de um guarda por unidade industrial, integrada no edifício principal.

2 - Neste caso, admite-se um máximo de 100 m² de área de construção por cada lote. Este valor de construção deve ser considerado como uma parcela de valor total permitido para o lote.

3 - A construção da habitação e a concessão da respetiva licença de utilização não poderá ocorrer antes da construção e início de exploração do edifício industrial.

Artigo 17.º

Dúvidas e omissões

Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela CMMC, no respeito pelos planos municipais de ordenamento do território e demais legislação aplicável.

Artigo 18.º

Sanções

As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente Regulamento são as previstas na legislação em vigor, nomeadamente nos regulamentos municipais.

Artigo 19.º

Regulamento de cedência

A compra, venda e outras condições de ocupação e transmissão dos lotes ficam definidas em regulamento de cedência a aprovar pela CMMC.

Artigo 20.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor na data da sua publicação no *Diário da República*.

Publicado em Diário da República, 2ª série – N.º 25 – 4 de fevereiro de 2022.