

PLANO DE PORMENOR

ALTO DAS BARRANCAS



Felgueiras

CÂMARA MUNICIPAL

REGULAMENTO

JANEIRO DE 2026

Ficha Técnica do Documento

Título:	Regulamento do Plano de Pormenor do Alto das Barrancas
Descrição:	O presente documento consubstancia o Regulamento do Plano de Pormenor do Alto das Barrancas, onde constam as disposições regulamentares, que em conjunto com a planta de implantação, estabelecem as regras urbanísticas para o uso, ocupação e transformação do solo na área do plano.
Data de produção:	16 de abril de 2024
Data da última atualização:	8 de janeiro de 2026
Versão:	10_12
Desenvolvimento e produção:	Planum, Assessorias e Projetos Lda
Coordenação do Projeto:	Manuel Miranda Licenciatura em Engenharia Civil, Opção de Planeamento Territorial; pós-graduação em Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente; Especialização Engenharia Municipal Ricardo Almendra Licenciatura em Geografia e Planeamento; Mestrado em Geografia, ramo de especialização em Planeamento e Gestão do Território
Equipa técnica:	Beatriz Konstantinovas Gestora do Projeto Arquiteta Urbanista Ana Rita Caldas Geóloga Célia Mendes Geógrafa Doroteia Ribeiro Geógrafa Helena Correia Engenheira Agrónoma Helena Lopes Arquiteta Márcia Filha Arquiteta Urbanista
Código de documento:	079
Estado do documento	Versão para Discussão Pública
Código do Projeto:	031130302
Nome do ficheiro digital:	1303_regulamento_v10_12

CAPÍTULO I	DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Artigo 1.º	Âmbito e objetivos	5
Artigo 2.º	Conteúdo documental	5
Artigo 3.º	Definições	6
Artigo 4.º	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública	6
Artigo 5.º	Instrumentos de gestão territorial em vigor	6
CAPÍTULO II	USO DO SOLO	7
Secção I	Disposições comuns	7
Artigo 6.º	Estruturação espacial	7
Artigo 7.º	Ocupações e utilizações interditas	8
Artigo 8.º	Pré-existências	8
Artigo 9.º	Estacionamento	9
Secção II	Área de Circulação e Infraestruturas de Apoio	9
Artigo 10.º	Usos, conformação e configurações geométricas	9
Artigo 11.º	Revestimentos e mobiliário urbano	9
Secção III	Área Verde Pública	10
Artigo 12.º	Áreas Verdes de Utilização Coletiva	10
Artigo 13.º	Áreas Verdes de Enquadramento	10
Secção IV	Área Empresarial	11
Artigo 14.º	Usos	11
Artigo 15.º	Edificabilidade	12
Artigo 16.º	Área permeável	12
Artigo 17.º	Implantação dos edifícios	12
Artigo 18.º	Muros de vedação	13
Artigo 19.º	Propriedade horizontal	13
CAPÍTULO III	GESTÃO AMBIENTAL	13
Artigo 20.º	Ligação às redes públicas de infraestruturas	13
Artigo 21.º	Águas residuais	14
Artigo 22.º	Resíduos sólidos	14
Artigo 23.º	Emissão de gases	14
Artigo 24.º	Ruído	14
CAPÍTULO IV	OPERACIONALIZAÇÃO DO PLANO	15
Artigo 25.º	Formas e sistemas de execução	15
Artigo 26.º	Programação da execução	15

Artigo 27.º	Mecanismos perequativos.....	15
Artigo 28.º	Mais-valias fundiárias	17
Artigo 29.º	Defesa contra incêndios rurais	17
CAPÍTULO V	DISPOSIÇÕES FINAIS	17
Artigo 30.º	Caducidade	17
Artigo 31.º	Entrada em vigor e vigência.....	18
ANEXO I	NORMAS RELATIVAS ÀS DOTAÇÕES DE ESTACIONAMENTO	19

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Âmbito e objetivos

1. O presente Plano de Pormenor, adiante designado de Plano, tem como objeto uma parte da Área de Acolhimento Empresarial do Alto das Barrancas, no concelho de Felgueiras, estabelecendo as regras a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, nomeadamente as obras de urbanização, 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 implantação, adiante designado de Área-Plano.
2. O Plano constitui a concretização parcial das UOPG n.º 5 e UOPG n.º 20 previstas na versão atualmente em vigor do Plano Diretor Municipal da Felgueiras.

Artigo 2.º Conteúdo documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação, desdobrada em:
 - i. Planta de zonamento;
 - ii. Planta de zonamento acústico.
 - c) Planta de condicionantes.
2. Acompanham e complementam o Plano os seguintes elementos:
 - a) Relatório do Plano, incluindo o Programa de Execução, o Modelo de Distribuição de Benefícios e Encargos e o Plano de Financiamento, no qual é vertida a fundamentação da sustentabilidade económica e financeira;
 - b) Planta cadastral;
 - c) Planta de Transformação Fundiária
 - d) Planta de Cedências ao domínio Municipal;
 - e) Quadro de identificação dos prédios existentes e novos;
 - f) Quadro de cedências e transformação fundiária;
 - g) Planta de modelação de terreno;
 - h) Planta de Localização;
 - i) Planta de Situação Existente;
 - j) Planta de Compromissos Urbanísticos;
 - k) Planta contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno – Perfil tipo e perfil longitudinal;

- l) Mapa de ruído;
- m) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- n) Ficha de Dados Estatísticos;
- o) Relatório Ambiental

Artigo 3.º Definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Plano são adotadas as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

Artigo 4.º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1. Na aplicação do Plano têm de ser observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor com incidência espacial no território por ele abrangido a seguir enumeradas, e graficamente representadas na planta de condicionantes:
 - a) Domínio hídrico:
 - i. Leito e margem das águas fluviais;
 - b) Reserva Ecológica Nacional;
 - c) Rede Elétrica:
 - i. Linhas de média e alta tensão;
 - d) Rede Rodoviária Nacional:
 - i. Autoestrada A11/IP9, incluindo as respetivas vias ao nó de Vizela.
2. Em caso de discrepância, as disposições escritas e gráficas constantes dos diplomas legais e regulamentares relativos às servidões administrativas e restrições de utilidade pública referidas no número anterior prevalecem sempre sobre os elementos representados na planta de condicionantes.
3. Em caso de divergência ou omissão entre a representação do leito e das margens das águas fluviais na planta de condicionantes e a situação real no terreno, é a configuração física efetiva das linhas de água que deve servir de referência para a verificação do cumprimento das restrições impostas pela servidão administrativa à operação urbanística pretendida.
4. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, os respetivos regimes legais aplicam-se conjuntamente com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo estabelecida pelo Plano, prevalecendo sobre esta quando forem materialmente mais restritivos, mais exigentes ou mais condicionadores, e sem dispensa da tramitação procedimental neles prevista.

Artigo 5.º Instrumentos de gestão territorial em vigor

Com a entrada em vigor do presente Plano e a consequente caducidade da suspensão do Plano Diretor Municipal da Felgueiras nos termos do disposto no artigo 30.º:

- a) A Área-Plano passa a integrar-se na sua totalidade na categoria de Espaços de Atividades Económicas do solo urbano constante do Plano Diretor Municipal da Felgueiras, ao abrigo da reclassificação para solo urbano da parte da mesma área anteriormente integrada em solo rústico, a que o Plano procede;
- b) Volta a vigorar, na totalidade do território por ele abrangido, o Plano Diretor Municipal de Felgueiras na sua versão atualmente em vigor, salvo no que respeita, em sede da sua Planta de Ordenamento, à reconfiguração de limites entre solo urbano e solo rústico e à qualificação do solo na área objeto de reclassificação de solo rústico para solo urbano, de acordo com o disposto na alínea anterior.

CAPÍTULO II USO DO SOLO

Secção I Disposições comuns

Artigo 6.º Estruturação espacial

1. A Área-Plano estrutura-se, em termos da ocupação do solo que este estabelece, de acordo com os seguintes tipos de áreas, na configuração constante da planta de implantação:
 - a) Área de Circulação e Infraestruturas de Apoio;
 - b) Área Verde Pública, que se desdobra em:
 - i. Áreas Verdes de Utilização Coletiva;
 - ii. Áreas Verdes de Enquadramento;
 - c) Área Empresarial.
2. A Área de Circulação e Infraestruturas de Apoio e a Área Verde Pública integram-se na sua totalidade no domínio municipal.
3. Constituem elementos essenciais da conformação física e funcional do uso do solo estabelecida no presente Plano:
 - a) A afetação ao domínio municipal de toda a área de intervenção do Plano exterior à Área Empresarial, integrando a Área de Circulação e Infraestruturas de Apoio e as Áreas Verdes Públicas na configuração que consta da planta de implantação;
 - b) A rede das vias de circulação constante da planta de implantação, no que respeita ao traçado em planta dos seus eixos longitudinais e à afetação de cada uma dessas vias aos diferentes tipos de tráfego - rodoviário ou pedonal;
 - c) O valor numérico da largura total do canal destinado a funções de circulação pública estabelecido na alínea a) do número 3 do artigo 10.º;

- d) As matrizes de usos preconizados, permitidos, condicionados e interditos aplicáveis a cada um dos tipos de áreas referidos no número 1, de acordo com as disposições constantes do artigo 7.º, do número 1 do artigo 10.º e dos artigos 12.º a 14.º, relevantes para cada situação;
- e) Os parâmetros de edificabilidade estabelecidos para cada um dos tipos de áreas em que a Área-Plano se desdobra, constantes dos artigos 12.º, 13.º ou 15.º, conforme os casos;
- f) O cumprimento das disposições do Plano Diretor Municipal, bem como do Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação, aplicáveis à Área-Plano em domínios ou situações em que a disciplina do presente Plano seja eventualmente omissa.

Artigo 7.º Ocupações e utilizações interditas

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

- a) Habitação, sem prejuízo de eventuais instalações para alojamento de pessoal de vigilância e segurança;
- b) Estabelecimentos de alojamento local;
- c) Empreendimentos turísticos, com exceção dos estabelecimentos hoteleiros.

Artigo 8.º Pré-existências

1. São consideradas pré-existências os prédios destinados a instalações empresariais relativos e os direitos decorrentes das informações prévias favoráveis e operações urbanísticas tituladas que estejam identificadas no presente Plano como compromissos urbanísticos, nas configurações espaciais resultantes das referidas informações ou operações, bem como as áreas de construção viabilizáveis ou viabilizadas ao abrigo das mesmas.
2. Os prédios referidos no número anterior estão delimitados e identificados na planta de implantação sob as designações E1 a E3.
3. Os usos e formas de ocupação dos prédios a que se referem os números anteriores regem-se pela disciplina estabelecida no presente Plano, com as seguintes especificações:
 - a) Os termos e condições de uso e ocupação viabilizáveis ou viabilizados ao abrigo das informações prévias ou operações urbanísticas referidas no número 1 prevalecem sobre a disciplina do Plano enquanto tais informações ou operações se mantiverem válidas;
 - b) Nos casos de efetivamente se consumarem formas de ocupação, incluindo edificação, ao abrigo das informações prévias ou operações urbanísticas referidas na alínea anterior, a disciplina do Plano aplica-se apenas a subsequentes obras de ampliação das mesmas e não às de mera alteração, e com a especificação constante da alínea seguinte;
 - e) Nas situações de ampliação de área de construção que deem lugar à exigência de pagamento de compensação por não cedência de áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva ou equipamentos e/ou à exigência de pagamento de taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas, a base de incidência dos valores a pagar restringe-se aos acréscimos da área de construção.

Artigo 9.º Estacionamento

1. As dotações de estacionamento privativo a garantir no interior dos prédios integrantes da Área Empresarial são as que resultam da aplicação das disposições constantes do anexo I.
2. Na eventual previsão de estabelecimentos ou áreas de construção a destinar a comércio ou serviços tem obrigatoriamente de ficar assegurado estacionamento para bicicletas, em consonância com a Estratégia Nacional para a Mobilidade Ativa Ciclável 2020-2030.

Secção II Área de Circulação e Infraestruturas de Apoio

Artigo 10.º Usos, conformação e configurações geométricas

1. A configuração dos arruamentos, áreas para estacionamento público, passeios e percursos pedonais toma como referencial funcional e de espacialização, a afetação aos diferentes tipos de tráfego - rodoviário ou pedonal - e o traçado dos respetivos eixos longitudinais, estabelecidos na planta de implantação.
2. Os arruamentos, áreas para estacionamento público e passeios, como tal identificados na planta de implantação, devem ser concretizados, no respeito pelo disposto nos números anteriores, de acordo com o desenho constante da mesma planta e as diretivas de dimensionamento geométrico estabelecidas no número seguinte, admitindo-se pequenos ajustamentos decorrentes dos respetivos projetos de execução.
3. As características geométricas dos arruamentos são as seguintes:
 - a) Largura total do canal destinado a funções de circulação pública: 20,0 m, acrescidos das sobrelarguras que forem adotadas para as faixas de rodagem nos troços em curva;
 - b) Faixas de circulação automóvel: 2 x 4,5 m;
 - c) Faixas laterais destinadas a estacionamento de ligeiros e passeio:
 - i. Faixa para estacionamento longitudinal de ligeiros contígua à faixa de rodagem: 2,5 m de largura;
 - ii. Passeio contíguo à faixa para estacionamento: 3,0 m de largura;
 - d) Arborização ao longo dos arruamentos, com caldeiras implantadas nas faixas de estacionamento ou no alinhamento destas.
4. O prédio identificado na Planta de Implantação sob a designação I1 é destinado a espaço de circulação e de apoio e complemento às necessidades de estacionamento público da Área Empresarial no seu conjunto, sendo nele admissíveis estruturas edificadas destinadas a instalações sanitárias, abrigos de passageiros e outros elementos similares, com um só piso acima do solo.

Artigo 11.º Revestimentos e mobiliário urbano

1. Os materiais de revestimento a utilizar na execução ou reposição de arruamentos, áreas para estacionamento público e passeios são os seguintes:
 - a) Nas faixas de rodagem dos arruamentos: betuminoso;

- b) Nos estacionamento: cubo de granito de 0,11 m;
 - c) Nos passeios: betuminoso;
 - d) Nas guias de passeio: betão.
2. É admissível a aplicação de materiais diferentes dos referidos no número anterior, desde que se considere demonstrado que contribuem para a valorização do espaço público e não prejudicarem a coerência e unidade da intervenção na totalidade da área do Plano.
3. Compete à Câmara Municipal a definição do mobiliário urbano a instalar na Área de Circulação e nas Áreas Verdes Públicas.

Secção III Área Verde Pública

Artigo 12.º Áreas Verdes de Utilização Coletiva

1. As Áreas Verdes de Utilização Coletiva são destinadas à fruição pública, cumprindo simultaneamente a finalidade de garantir a qualificação ambiental da área de intervenção do Plano através de uma ocupação dominante com revestimento vegetal e utilização de espécies que minimizem as necessidades de rega.
2. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, os espaços integrantes destas áreas devem ser objeto de tratamento paisagístico, no respeito pela eventual presença de espécies florestais protegidas, adequado ao acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, neles se admitindo como usos complementares:
- a) Elementos de mobiliário urbano de apoio à sua fruição como áreas recreativas e de lazer, designadamente, bancos, bebedouros e aparelhos de manutenção física, preferentemente de caráter amovível;
 - b) Estruturas edificadas de apoio às funções urbanas, como quiosques, abrigos de passageiros e outros elementos similares, com um só piso acima do solo e cuja área de implantação, individualmente considerada, não seja superior a 10 m²;
 - c) Parques infantis;
 - d) Equipamentos de caráter lúdico a céu aberto e infraestruturas de apoio que tenham como objetivo o incremento e a valorização das atividades ao ar livre;
 - e) Estabelecimentos de restauração.
3. A área de solo impermeabilizada em resultado das ocupações referidas no número anterior e da eventual pavimentação de percursos têm de respeitar, no seu conjunto, um índice de impermeabilização do solo máximo de 25% aplicado ao polígono de área verde de utilização coletiva em que se localizam.

Artigo 13.º Áreas Verdes de Enquadramento

1. As Áreas Verdes de Enquadramento têm como finalidade promover a qualificação paisagística e ambiental da Área Empresarial em que a área de intervenção do Plano se insere, através de uma ocupação dominante com revestimento vegetal e arbóreo utilizando preferentemente espécies que minimizem as necessidades de rega.

2. Sem prejuízo da sua função principal definida no número anterior, estas áreas ou partes delas podem assumir funções semelhantes às das Áreas Verdes de Utilização Coletiva através de ações a realizar no enquadramento do disposto nos números 2 e 3 do artigo anterior, podendo nesse contexto nelas serem admitidos os usos complementares aí identificados.
3. As Áreas Verdes de Enquadramento podem ainda acolher instalações técnicas integrantes das redes públicas de infraestruturas, nomeadamente postos de transformação, depósitos de água e similares.
4. Na ocorrência das utilizações e ocupações referidas nos dois números anteriores, a gestão das Áreas Verdes de Enquadramento deve realizar-se por forma a assegurar em permanência o acesso às mesmas por parte de veículos de emergência, nomeadamente carros de bombeiros.

Secção IV Área Empresarial

Artigo 14.º Usos

1. A Área Empresarial é constituída pelo conjunto dos prédios, individualmente identificados e delimitados na planta de implantação (prédios P1 a P8 e E1 a E3) e adiante designados de “prédios empresariais”, que se destinam a acolher a instalação de atividades empresariais, sem prejuízo do estatuto especial dos prédios P6 a P8 estabelecido nos números 6 e 7.
2. Os polígonos de solo afetos às pré-existências referidas no artigo 8.º constituem prédios empresariais nos termos do disposto no número anterior.
3. Sem prejuízo das interdições estabelecidas no artigo 7.º e do disposto nos números seguintes, constituem usos dominantes dos prédios empresariais:
 - a) Indústria, armazenagem e logística;
 - b) Comércio por grosso;
 - c) Grandes superfícies comerciais;
 - d) Comércio a retalho, quando integrado em grandes superfícies comerciais;
 - e) Serviços;
 - f) Instalações destinadas a operações de gestão de resíduos e parques de armazenagem de materiais.
4. Admitem-se como usos compatíveis com os usos dominantes presentes num dado prédio empresarial os que desempenhem funções conexas com aqueles, designadamente:
 - a) Instalações de apoio social aos funcionários das empresas, como refeitórios, bares, áreas de convívio e similares;
 - b) Instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância, incluindo o respetivo alojamento;
 - c) Comércio retalhista fora das situações previstas na alínea d) do número 3;
 - d) Estabelecimentos hoteleiros;
 - e) Equipamentos de utilização coletiva.

5. É admissível a ocupação edificada do subsolo, desde que destinada exclusivamente a estacionamento sem pé-direito regulamentar ou a infraestruturas técnicas.
6. O prédio P6 só pode ser adstrito aos usos e ocupações a que se referem os números anteriores se, na sequência da sua prévia aquisição ao Município, for anexado ao prédio empresarial a que é contíguo.
7. Os prédios P7 e P8, que provêm de prédios existentes parcialmente localizados fora da área abrangida pelo presente Plano e inseridos na categoria de espaços de atividades económicas do plano diretor municipal, só podem ser adstritos aos usos e ocupações a que se referem os números 3 a 5 enquanto parte integrante dos referidos prédios localizados fora da área abrangida pelo presente Plano.
8. Nas áreas integradas na Reserva Ecológica, aplica-se o Regime Jurídico da Reserva Ecológica em articulação com a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo definida pelo presente Plano, prevalecendo aquele sempre que contenha disposições materialmente mais restritivas, mais exigentes ou mais condicionantes, sem prejuízo do cumprimento da respetiva tramitação procedimental legalmente prevista.

Artigo 15.º Edificabilidade

1. Independentemente dos concretos usos ou atividades a instalar, a área de construção total do edifício ou conjunto de edifícios a construir dentro de qualquer prédio empresarial tem de respeitar cumulativamente os valores máximos que correspondem à aplicação dos seguintes parâmetros:
 - a) Índice de utilização do solo máximo: 1,5 m²/m² aplicado à área do prédio;
 - b) Área de implantação máxima: a correspondente ao menor dos seguintes valores conforme designado na Planta de Implantação:
 - i. O que resulta da aplicação do índice de ocupação do solo de 75% à área do prédio; ou
 - ii. O da área do polígono máximo de implantação de edifícios tal como definido no número 2 do artigo 17.º;
 - c) Número máximo de pisos acima da cota de soleira:
 - i. Indústria, logística e postos de abastecimento de combustíveis: 3;
 - ii. Comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e estabelecimentos hoteleiros: 6.
2. A área de construção a afetar aos usos compatíveis a que se refere o número 4 do artigo anterior não pode exceder 10 % da área total de construção admitida para o prédio empresarial.
3. As áreas de construção em cave afetas aos usos referidos no número 5 do artigo anterior não são contabilizadas para efeitos de aplicação do disposto no número 1.

Artigo 16.º Área permeável

Em cada prédio empresarial, tem de ser respeitado o índice de impermeabilização máximo de 85%.

Artigo 17.º Implantação dos edifícios

1. A edificação no interior dos prédios empresariais pode configurar-se num ou mais edifícios.

2. O edifício ou o conjunto de edifícios a construir no interior dos prédios empresariais devem, cumulativamente com o cumprimento do índice de ocupação do solo máximo referido na alínea b) no número 1 do artigo 15.º, implantar-se dentro dos limites dos polígonos máximos de implantação de edifícios definidos na planta de implantação, os quais respeitam os afastamentos mínimos de 10 m às extremas do prédio confrontantes com arruamentos públicos e de 5 m às restantes extremas.
3. No caso de agregação de prédios, o polígono máximo de implantação é objeto de redefinição em conformidade com os afastamentos mínimos estabelecidos no número anterior.
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) Possuam uma área de construção máxima de 25 m², que não é contabilizada para efeitos de verificação do cumprimento dos índices referidos no número 1 do artigo 15.º;
 - b) No caso das portarias:
 - i. Cumpram o disposto na alínea anterior;
 - ii. Situem-se à face de uma extrema frontal do prédio empresarial;
 - iii. Possuam um único piso acima da cota de soleira;
 - iv. Possuam fachadas que não excedam, em qualquer ponto, a altura de 4m.

Artigo 18.º Muros de vedação

Os muros de vedação cumprem as regras estabelecidas para o efeito em regulamento municipal.

Artigo 19.º Propriedade horizontal

Os prédios empresariais ou edifícios resultantes da execução do Plano podem constituir-se em regime de propriedade horizontal, desde que, para além de reunirem os requisitos legais exigíveis, cumpram as seguintes condições:

- a) Seja garantido o acesso comum ao serviço de infraestruturas urbanas e acautelada a separação de fornecimento individual de cada fração constituída;
- b) Seja assegurada a execução e manutenção das áreas comuns, nomeadamente no que diz respeito às áreas de circulação e às áreas não impermeabilizadas, e garantidas as áreas de estacionamento privado decorrentes dos parâmetros de estacionamento aplicáveis à situação;
- c) Fique assegurado, nas operações urbanísticas de edificação, o cumprimento de requisitos funcionais e formais que salvaguardem a compatibilidade funcional e a coerência arquitetónica entre as várias frações resultantes.

CAPÍTULO III GESTÃO AMBIENTAL

Artigo 20.º Ligação às redes públicas de infraestruturas

1. É da responsabilidade e encargo das entidades detentoras ou utilizadoras dos prédios empresariais, o estabelecimento das ligações das infraestruturas internas 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 prédios empresariais.

Artigo 21.º Águas residuais

1. Salvo nas situações previstas no número 3, a drenagem das águas residuais 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 características com os requisitos de funcionamento dos sistemas gerais, ou que passem a cumprir tais parâmetros após tratamento em ETAR própria localizada no interior do prédio empresarial;
 - b) As águas residuais de natureza semelhante aos efluentes domésticos, nomeadamente as originadas em instalações sanitárias e refeitórios.
3. Os efluentes que não cumpram os parâmetros e condicionamentos referidos na alínea a) do 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.
4. A rede de drenagem adota obrigatoriamente o sistema separativo, sendo as águas residuais domésticas e/ou industriais referidas no número 2 recolhidas, transportadas e descarregadas por meio de redes de coletores autónomas e totalmente independentes das redes de águas pluviais.

Artigo 22.º Resíduos sólidos

1. A gestão, recolha e destino final de todos os resíduos sólidos produzidos no interior do prédio empresarial segue os procedimentos legais para tal estabelecidos e é da responsabilidade da entidade utilizadora do mesmo.
2. Os prédios empresariais 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.

Artigo 23.º Emissão de gases

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

Artigo 24.º Ruído

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

CAPÍTULO IV OPERACIONALIZAÇÃO DO PLANO

Artigo 25.º Formas e sistemas de execução

1. O Plano é executado, no que respeita à estruturação urbanística e à reconfiguração fundiária, através do sistema de imposição administrativa e por promoção direta do Município de Felgueiras, competindo a este, para o efeito:
 - a) Proceder à aquisição, por via do direito privado ou, se necessário, por via expropriativa, dos prédios ou partes de prédios a integrar em solo urbano que ainda estejam na posse de particulares, com exceção das áreas de solo correspondentes às pré-existências referidas no artigo 8.º e dos prédios P5, P7 e P8, que permanecem em propriedade privada;
 - b) Promover a execução das obras de urbanização necessárias à execução do Plano, suportando os respetivos encargos, a concluir no prazo máximo de 3 anos a contar da data de entrada em vigor do presente Plano.
2. As obras de edificação relativas à ocupação dos prédios empresariais devem ocorrer no prazo máximo de cinco anos a contar da data de receção definitiva das obras de urbanização referidas na alínea b) do número anterior e no prazo máximo aí indicado.

Artigo 26.º Programação da execução

1. A execução do Plano é realizada tendo como referencial o respetivo Programa de Execução.
2. O prazo global de execução do Plano, através da concretização da totalidade das obras de urbanização e das obras de edificação a que se referem os números 1 e 2 do artigo anterior, é de 8 anos.
3. O esgotamento do prazo estabelecido no número anterior determina, relativamente aos prédios empresariais para os quais não tenham sido concluídas as obras aí referidas, a imediata e automática caducidade total ou parcial da classificação do solo como urbano, sem prejuízo das faculdades urbanísticas adquiridas mediante título urbanístico nos termos da lei.
4. A caducidade da classificação do solo como urbano é comunicada pela Câmara Municipal ao serviço de registo predial, para efeitos de averbamento gratuito do respetivo cancelamento ou da atualização do registo e indica, para cada prédio, se a caducidade é total ou parcial.
5. A caducidade referida no número anterior determina a abertura, pela Câmara Municipal, de procedimento de alteração ao presente Plano, com vista a:
 - a) Definir o regime de uso e ocupação aplicável aos prédios empresariais abrangidos; e
 - b) Estabelecer as condições e encargos a cumprir pelos respetivos proprietários para que possam usufruir das prerrogativas associadas ao novo regime.

Artigo 27.º Mecanismos perequativos

1. Os mecanismos de perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do Plano incidem sobre a edificabilidade, sobre as áreas de cedência ao domínio municipal para usos coletivos públicos e sobre os custos de urbanização, aplicando-se:
 - a) Aos prédios originais abrangidos pelo Plano, com exceção das áreas inseridas nos prédios E1, E2 e E3;
 - b) Às áreas inseridas nos prédios E1, E2 e E3, nos seguintes casos:
 - i. No caso de ampliação, quando possível, das áreas de construção que constituam direitos decorrentes das respetivas informações prévias favoráveis e operações urbanísticas tituladas identificadas no presente Plano como compromissos urbanísticos: tendo como âmbito de incidência apenas os acréscimos de área de construção;
 - ii. No caso de caducidade dos direitos decorrentes das respetivas informações prévias favoráveis e operações urbanísticas tituladas identificadas no presente Plano: tendo como âmbito de incidência a totalidade da área de construção.
2. Para efeitos do presente Plano, são adotados os seguintes instrumentos de perequação compensatória:
 - a) Edificabilidade média do Plano, definida pelo índice de utilização bruto ($IUB = 1,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$), correspondente à relação entre a área de construção e a área total de solo;
 - b) Área de cedência média, fixada em $0,21 \text{ m}^2/\text{m}^2$, correspondente à área de solo a ceder por cada metro quadrado de área de construção possível, considerando a edificabilidade máxima efetiva admitida pelo Plano;
 - c) Repartição dos custos de urbanização, determinada pelo quociente, expresso em euros por metro quadrado, entre o valor total dos custos das obras de urbanização referidas no n.º 1 do artigo 25.º — calculado a partir dos orçamentos constantes dos respetivos projetos de execução aprovados pela Câmara Municipal — e a área de construção máxima admissível para a totalidade dos prédios empresariais, nos termos das disposições do Plano.
3. É aplicável o mecanismo de perequação compensatória relativo à edificabilidade sempre que a edificabilidade concreta do prédio original divergir, positiva ou negativamente, da edificabilidade abstrata (edificabilidade média aplicada à área do prédio original).
4. É aplicável o mecanismo de perequação compensatória relativo à área de cedência sempre que a área de cedência efetiva do prédio original divergir, para mais ou para menos, da área de cedência devida (cedência média aplicada à área do prédio original).
5. É aplicável o mecanismo de perequação compensatória relativo à repartição dos custos de urbanização sempre que o custo efetivo das infraestruturas imputável ao prédio original divergir, positiva ou negativamente, do custo de infraestruturas devido.
6. As compensações perequativas dos benefícios e encargos decorrentes do Plano são obrigatoriamente realizadas através de mecanismo indireto, mediante pagamento ao Município — ou recebimento deste — do valor monetário global correspondente aos diferenciais, positivos ou negativos, de edificabilidade, de áreas de cedência e dos custos de execução das infraestruturas, face às respetivas situações de equidade verificadas em cada prédio original.

7. O valor monetário a atribuir às áreas correspondentes aos diferenciais de edificabilidade e de áreas de cedência é determinado nos termos previstos em Regulamento Municipal próprio a ser aprovado em simultâneo com o presente plano.
8. Os diferenciais, positivos ou negativos, de edificabilidade, de áreas de cedência e dos custos de execução das infraestruturas, face às respetivas situações de equidade verificadas em cada prédio original, referido no número 6 constam do Programa de Execução e do Plano de Financiamento.

Artigo 28.º Mais-valias fundiárias

1. O regime relativo às mais-valias fundiárias estabelecido no artigo 75º do regulamento do Plano Diretor Municipal de Felgueiras é aplicável à área do presente Plano objeto de reclassificação para solo urbano, de que se excluem os prédios P2, P3 e P4, com a especificação constante do número seguinte.
2. Nos prédios E1, E2 e E3, o regime referido no número anterior se aplica nos seguintes casos:
 - a) No caso de ampliação, quando possível, das áreas de construção que constituam direitos decorrentes das respetivas informações prévias favoráveis e operações urbanísticas tituladas identificadas no presente Plano como compromissos urbanísticos, e incide apenas sobre os acréscimos de área de construção;
 - b) No caso de caducidade dos direitos decorrentes das respetivas informações prévias favoráveis e operações urbanísticas tituladas identificadas no presente Plano, e incide sobre a totalidade da área de construção.
3. A afetação dos valores resultantes da aplicação do disposto nos números anteriores ao Fundo Municipal de Sustentabilidade Ambiental e Urbanística é realizada em numerário.

Artigo 29.º Defesa contra incêndios rurais

1. O Município da Felgueiras 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 e atempada gestão de combustível nas Áreas Verdes Públicas integrantes da Área-Plano e nos territórios florestais exteriores a esta abrangidos pela faixa envolvente da mesma com a largura de 100 m a contar dos limites dos polígonos máximos para a implantação do edificado nos prédios empresariais afetos à Área Empresarial.
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 rurais.
3. Sempre que a prossecução atempada das tarefas que constituem a gestão de combustível referida nos números anteriores o exigir, o Município da Felgueiras 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.

CAPÍTULO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 30.º Caducidade

Com a entrada em vigor do presente Plano, caducam automaticamente a suspensão do Plano Diretor Municipal da Felgueiras e as respetivas medidas preventivas estabelecidas ao abrigo do Aviso n.º 959/2024, de 16 de janeiro, nos termos do disposto no número 1 do artigo 4.º das mesmas.

Artigo 31.º Entrada em vigor e vigência

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República e vigora por tempo indeterminado, sem prejuízo de poder vir a ser alterado, revisto ou revogado nos termos da lei.

ANEXO I NORMAS RELATIVAS ÀS DOTAÇÕES DE ESTACIONAMENTO

(a que se refere o artigo 9.º)

Dotações mínimas de estacionamento privativo a garantir no interior dos prédios integrantes da Área Empresarial é o indicado no quadro seguinte:

Usos	Número mínimo de lugares de estacionamento		
	Área de construção (m ²)	Total	Unidades
Indústria e ou logística	< 2500	1 ligeiro	150 m ²
		1 pesado	800 m ²
	2500-5000	1 ligeiro	200 m ²
		1 pesado	1000 m ²
	> 5000	1 ligeiro	250 m ²
		1 pesado	1000 m ²
Comércio ou serviços em edifícios mistos	< 1000	1	Fração
	≥ 1000	2	Fração
Comércio ou serviços em edifícios autónomos	< 1000	1	100 m ²
	1000-2500	1	75 m ²
	> 2500	1 ligeiro	50 m ²
		1pesado	800 m ²
Estabelecimentos hoteleiros (1 a 3 estrelas)	—	1 ligeiro	5 unidades de alojamento
Estabelecimentos hoteleiros (4 ou 5 estrelas)	—	2 ligeiros	5 unidades de alojamento