



CÂMARA MUNICIPAL DE PONTE DA BARCA

**PARQUE EMPRESARIAL - RODO II
PROJETO DE LOTEAMENTO**

Ponte da Barca

REGULAMENTO

Janeiro 2026

Índice

Artº 1º – Âmbito e Aplicação	3
Artº 2º – Área de Intervenção	3
Artº 3º – Promotor	3
Artº 4º – Área total de Intervenção	3
Artº 5º – Instrução do Processo	3
Artº 6º – Tipologia dos lotes	4
Artº 7º – Associação de construção em vários lotes	4
Artº 8º – Características e ocupação dos lotes	4
Artº 9º – Parâmetros urbanísticos	5
Artº 10º – Altura da fachada	5
Artº 11º – Estacionamento	6
Artº 12º – Vedações	6
Artº 13º – Classificação/tipologia das indústrias	6
Artº 14º – Atribuição do direito de propriedade	6
Artº 15º - Venda de lotes pela Câmara Municipal	6
Artº 16º – Uso do solo	7
Artº 17º – Execução de vias e infraestruturas básicas	7
Artº 18º – Dúvidas e omissões	7
Artº 19º – Regime supletivo	7
ANEXO I	8

Artº 1º – Âmbito e Aplicação

O presente Regulamento disciplina a ocupação e uso do solo da área abrangida pela operação de loteamento do Parque Empresarial - Rodo II, em Ponte da Barca, onde se define com detalhe a forma e ordenamento do espaço público e privado e as regras de gestão urbanísticas a aplicar.

Artº 2º – Área de Intervenção

A área de intervenção insere-se de acordo com o PDM em espaço urbano, integra-se em Área Consolidada de Solo Urbano / Espaços Residenciais e encontra-se delimitada na carta síntese.

Artº 3º – Promotor

O presente loteamento é promovido pela Câmara Municipal.

Artº 4º – Área total de Intervenção

A área total de intervenção objeto da operação é de 68.356,00 m², que será utilizada da seguinte forma:

1. Área dos lotes – 46.095,00 m²
2. Áreas de cedência – 22.261,00 m²

Artº 5º – Instrução do Processo

Fazem parte integrante do presente loteamento as peças desenhadas e escritas, abaixo discriminadas:

Peças escritas:

- Regulamento
- Memória descritiva

Peças desenhadas:

- Planta de localização
- Planta da situação existente
- Planta de trabalho
- Planta de síntese

Regulamento

- Planta de apresentação
- Perfis longitudinais
- Perfis transversais
- Extrato da carta do PDM

Artº 6º – Tipologia dos lotes

O número de lotes é de 21 e destinam-se à construção para indústria, armazém, comércio e serviços.

Artº 7º – Associação de construção em vários lotes

1. A associação é possível, desde que fundamentada na necessidade do uso a atribuir ao edifício e de acordo com parecer favorável dos serviços técnicos municipais quanto ao enquadramento da construção na morfologia do terreno.
2. A construção associada em vários lotes terá que constituir-se numa unidade arquitetónica que respeite o somatório dos índices ou parâmetros previstos para cada um dos lotes, ter o mesmo tipo de cobertura, fenestração, e continuidade de plano/frente de fachada definido em planta síntese do loteamento.
2. A associação de lotes não carece de prévia alteração do loteamento.

Artº 8º – Características e ocupação dos lotes

1. Cada lote tem a área e dimensões previstas na planta síntese do loteamento.
2. O lote será ocupado de acordo com o regulamento e planta de síntese, não podendo o destino das áreas aí consignado ser alterado.
3. Admite-se que as áreas máximas de implantação e de construção possam variar no sentido da sua redução até metade do valor admitido no quadro síntese em anexo, se justificável, e desde que previamente obtido parecer técnico dos serviços municipais.
4. Poderão ser previstas caves, quando justificável, para a instalação de áreas de estacionamento e/ou de armazém de apoio à atividade principal, sujeito a parecer técnico dos serviços municipais.
5. Os afastamentos mínimos dos edifícios relativamente aos limites laterais, frontal e tardo do lote são os previstos na planta síntese do loteamento, exceto nas situações em que a área do polígono de implantação seja inferior à área máxima admitida,

Regulamento

sendo contudo obrigatório manter o alinhamento e continuidade do plano/frente de fachada definido na planta síntese do loteamento.

6. Os espaços compreendidos entre as fachadas e os muros divisórios serão a relvar, ou a pavimentar, conforme o que vier a ser especificado nos projetos das construções.

7. Considera-se ainda que deverá ser salvaguarda a existência de edificações autónomas da edificação principal, desde que as mesmas tenham um uso complementar à atividade exercida naquela, indissociáveis, não podendo, contudo, a área de implantação das edificações ultrapassar o limite máximo definido para a área de implantação.

8. Nas áreas ao ar livre, quer dos lotes quer do loteamento, não é permitida a acumulação de lixos ou sucatas devendo ser mantidas limpas e desobstruídas as vias de acesso aos espaços não edificados e aos espaços ajardinados.

Artº 9º – Parâmetros urbanísticos

1. Os coeficientes máximos de implantação e de ocupação, assim como a área de construção e demais parâmetros, são os indicados no quadro de áreas e tipologias em anexo ao presente Regulamento

2. A área de implantação e de construção pode ser reduzida nos termos do previsto no n.º 3 do artigo anterior sem necessidade de se proceder à alteração do loteamento.

Artº 10º – Altura da fachada

1. As construções serão constituídas no máximo por um piso. Admite-se, porém a existência de mais pisos para o uso de escritórios, ou áreas de apoios, desde que no seu conjunto não ultrapassem a altura da fachada definida.

2. As construções terão altura da fachada máxima de 10 m, medida na cota mais desfavorável.

3. Na altura de fachada prevista no n.º 2 não se incluem elementos pontuais (platibandas, silos, chaminés, gruas ou afins) desde que destes não resultem lesões para terceiros ou desrespeito pelos regulamentos em vigor.

4. Nos casos de indústrias com programas de exigências tecnológicas especiais, devidamente fundamentadas, poderá admitir-se, uma altura da fachada superior, sem que tal represente aumento de área de construção.

Regulamento

5. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, será permitida a construção de um pavimento intermédio parcial, desde que não seja alterada a altura máxima da fachada e o uso deste espaço seja destinado a atividades de complementaridade funcional (ex.: escritórios, WC, armazéns, etc.).

6. A cota de soleira não deverá ultrapassar os 0,4 m acima da cota verificada no limite interior do passeio, correspondente à entrada do lote.

Artº 11º – Estacionamento

1. Cada lote deverá prever no seu interior a área e número de estacionamento privativo prevista no Regulamento do Plano Diretor Municipal.

2. No caso dos lotes com construção associada numa unidade, os lugares e a respetiva área a destinar ao estacionamento privativo, deverão cumprir com o estacionamento previsto no Regulamento do Plano Diretor Municipal.

3. Todas as cargas e descargas de materiais/mercadorias respeitantes a qualquer unidade serão feitas dentro do respetivo lote (coberto ou ao ar livre).

Artº 12º – Vedações

As vedações confinantes com vias públicas, não podem ter altura superior a 1.20 m, a contar da cota do passeio ou arruamento. São permitidos complementos de vedação em sebes, grades ou rede de arame (não farpado), de forma que a altura máxima não ultrapasse 1.80 m de altura. Os muros de vedação não confinantes com a via pública, não podem exceder os 2.00 m de altura.

Artº 13º – Classificação/tipologia das indústrias

Apenas é admitida a instalação de indústrias das classes/tipologias definidas no Plano Diretor Municipal.

Artº 14º – Atribuição do direito de propriedade

A atribuição do direito de propriedade sobre os lotes resultantes do presente loteamento é exclusivamente da Câmara Municipal de Ponte da Barca.

Artº 15º - Venda de lotes pela Câmara Municipal

1. A venda de lotes pela Câmara Municipal será efetuada nos termos do preceituado no Regulamento de Venda do Direito de Propriedade dos Lotes do Loteamento do Parque Empresarial do Rodo, em vigor.
2. A Câmara Municipal reserva-se o direito de não efetivar a venda se o empreendimento pretendido não reunir condições de inserção na área ou não cumprir com os termos do Regulamento Municipal referido no número anterior.

Artº 16º – Uso do solo

Não é permitido outro uso do solo que não o especificado no presente Regulamento e Planta de Síntese do loteamento.

Artº17º – Execução de vias e infraestruturas básicas

A responsabilidade pela execução das vias e infra-estruturas básicas é da Câmara Municipal de Ponte da Barca.

Artº 18º – Dúvidas e omissões

As dúvidas e omissões do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal.

Artº 19º – Regime supletivo

Tudo o que não estiver previsto neste Regulamento será regido pelas disposições legais em vigor.

ANEXO I

Quadro de áreas da 1ª fase

Lote	Área do lote (m²)	Implantação (m²)	Nº de pisos			Cércia Máx	Nº Fogos	Índice de Impermeabilização	Tipologia	A.C Piso -1 (m²)	A.C Piso 0 (m²)	A.C Piso 1 (m²)	Estacionamento privado
			< Cota soleira	Cota Soleira	> Cota soleira								
01	2.0417,00	1022,00	—	78,15	83,15	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	1022,00	511,00	2
02	970,00	608,00	—	78,15	83,15	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	608,00	304,00	2
03	1.242,00	804,00	—	75,65	80,65	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	804,00	402,00	2
04	1.437,00	1168,00	—	72,15	77,15	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	1168,00	584,00	2
05	1.736,00	1412,00	—	68,65	73,15	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	1412,00	706,00	2
06	4.550,00	1224,00	—	61,65	66,15	10,00m	—	80%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	1224,00	612,00	2
07	17.113,00	6.222,00	69,15	73,15	81,65	10,00m	—	70%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	3950,00	6.222,00	6.222,00	2
08	1.060,00	756,00	—	79,15	83,65	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	756,00	378,00	2
09	860,00	756,00	—	79,15	83,65	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	756,00	378,00	2
10	860,00	756,00	—	74,15	78,65	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	756,00	378,00	2
11	1.060,00	756,00	—	74,15	78,65	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	756,00	378,00	2
12	2.457,00	925,00	—	71,00	76,00	10,00m	—	70%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	925,00	462,50	2
TOTAL	35.762,00	16.409,00	—	—	—	—	—	—	—	3950,00	16.409,00	11.315,50	24

Quadro de áreas da 2ª fase

Lote	Área do lote (m²)	Implantação (m²)	Nº de pisos			Cércia Máx	Nº Fogos	Índice de Impermeabilização	Tipologia	A.C Piso -1 (m²)	A.C Piso 0 (m²)	A.C Piso 1 (m²)	Estacionamento privado
			< Cota soleira	Cota Soleira	> Cota soleira								
13	1009,00	714,70	—	80,15	84,65	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	714,70	357,40	2
14	896,50	789,90	—	80,15	84,65	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	789,90	394,90	2
15	1001,00	894,80	—	76,15	80,65	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	894,80	447,40	2
16	1.379,50	999,60	—	76,15	80,65	10,00m	—	100%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	999,60	499,80	2
17	1.334,00	702,00	—	72,00	77,00	10,00m	—	78%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	702,00	351,00	2
18	1.070,00	735,00	—	72,50	77,50	10,00m	—	82%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	735,00	367,50	2
19	1.044,00	745,00	—	73,00	78,00	10,00m	—	85%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	745,00	372,50	2
20	1.017,00	731,00	—	73,50	78,50	10,00m	—	87%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	731,00	365,50	2
21	1.582,00	717,00	—	74,00	79,00	10,00m	—	77%	Indústria/Serviços/Comércio/Armazém	—	717,00	358,50	2
TOTAL	10.333,00	7.029,00	—	—	—	—	—	—	—	—	7.029,00	3.514,50	18

Quadro de áreas

Lugares de Estacionamento	Lugares Privados – 42 Unidades
	Lugares Públicos – 128 Unidades
Área de domínio Público Municipal (m²)	Espaços Verdes – 2.974,00 m²
Área de domínio Privado Municipal (m²)	Equipamentos – 396,00 m²
Área de Arruamentos (m²) (viária, pedonal e estac.)	Estradas – 10.390,00 m²
	Passeios – 6.811,00 m²
	Estacionamento Público – 1.690,00 m²