



das zonas industriais e para promover o equilíbrio entre indústria e ambiente no concelho de Ferreira do Zêzere;

Considerando ainda o disposto na alínea e) do n.º 3 em conjugação com o n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro:

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras, no município de Ferreira do Zêzere, cujo Regulamento, planta de síntese e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante, com excepção do artigo 8.º do Regulamento.

2 — Fica alterado o Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere na área de intervenção do presente Plano de Pormenor.

Presidência do Conselho de Ministros, 7 de Fevereiro de 2002. — O Primeiro-Ministro, *António Manuel de Oliveira Guterres*.

## REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS

### Introdução

O presente Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras, no município de Ferreira do Zêzere, adiante designado também como Plano obedece ao Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho, respeita as regras e directivas estabelecidas pelo Plano Director Municipal de Ferreira do Zêzere, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 175/95, de 20 de Dezembro, de modo a garantir o enquadramento urbanístico e necessária compatibilização entre indústria e ambiente.

O terreno objecto deste Plano será a adquirir pela Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere (CMFZ).

## CAPÍTULO I

### Disposições genéricas

#### Artigo 1.º

##### Objectivos

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras tem por objectivo a criação da zona industrial de Lameiras e o estabelecimento das regras que deverão estruturar e ordenar a intervenção na zona industrial, nomeadamente sobre a utilização do solo e as condições gerais da sua edificação.

#### Artigo 2.º

##### Área de intervenção

1 — O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras abrange uma área de 18,50 ha, localizada junto à EN 238.

2 — A elaboração do presente Plano encontra-se prevista no artigo 75.º do respectivo Plano Director Municipal (PDM).

#### Artigo 3.º

##### Vinculação

Qualquer iniciativa pública, privada ou mista, na área do presente Plano respeitará obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e a legislação aplicável em vigor.

#### Artigo 4.º

##### Conteúdo do Plano

1 — O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- Regulamento;
- Planta de síntese, à escala de 1:1000;
- Planta de condicionantes, à escala de 1:1000.

2 — O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras é constituído pelos seguintes elementos complementares:

- Relatório;
- Planta de enquadramento à escala de 1:10 000;
- Programa de execução;
- Plano de financiamento.

3 — O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras é constituído pelos seguintes elementos anexos:

- Estudos de caracterização;
- Extracto do Regulamento do PDM;
- Extracto da planta de ordenamento do PDM, à escala de 1:25 000;
- Extracto da planta de condicionantes do PDM, à escala de 1:25 000;
- Planta da situação existente, à escala de 1:2000;
- Modelação, à escala de 1:1000;
- Volumetrias, à escala de 1:1000;
- Alçados de conjunto, à escala de 1:500;
- Infra-estruturas, à escala de 1:1000;
- Perfis de infra-estruturas, à escala de 1:200;
- Situação cadastral, à escala de 1:1000.

## Artigo 5.º

### Definições

Para efeito do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

Superfície de pavimentos (SP) — a superfície de pavimentos construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinem, é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (acima e abaixo do solo), com a exclusão de:

- Alpendres com área coberta não superior a 10% da SP;
- Terraços;
- Varandas;
- Áreas de estacionamento em cave;

Cota de implantação — cota do pavimento do piso térreo (mais baixo) do corpo edificado;

Cércea — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;

Número total de pisos — número de pisos permitidos acima e abaixo do solo;

Índice de ocupação — quociente da superfície de implantação pela área total do lote, considerando para o efeito a projecção horizontal dos edifícios delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

Área de implantação — a área de implantação é constituída pelo somatório das áreas resultantes em planta de todos os edifícios, medidas pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo varandas e platibandas;

Área do lote — designa-se por área do lote a área relativa à parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção, podendo ou não incluir logradouro privado.

## CAPÍTULO II

### Servidões e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Servidões

Na área do Plano serão observadas todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação e do PDM de Ferreira do Zêzere, assinaladas na planta de condicionantes, designadamente:

- Protecção à conduta existente da rede de água;
- Reserva Ecológica Nacional (REN);
- Área de protecção à EN 238.

## Artigo 7.º

**Protecção à conduta de água**

Como medida cautelar deverá prever-se uma faixa de 10 m de protecção à conduta existente da rede de águas, medidos para cada lado do eixo da conduta.

## Artigo 8.º

**Protecção à EN 238**

Como medida cautelar deverá prever-se uma faixa de protecção ao traçado da EN 238 com 20 m para cada lado do eixo da estrada, onde não serão autorizadas construções. Do lado da área do Plano esta faixa será plantada com um leque de árvores (de acordo com planta de síntese) da responsabilidade da CMFZ.

**CAPÍTULO III****Zonamento e uso do solo**

## Artigo 9.º

**Área de enquadramento ambiental**

Delimitou-se na planta de síntese uma faixa verde *non aedificandi* de vegetação e árvores de espécies diversificadas, cuja plantação será da responsabilidade da CMFZ.

## Artigo 10.º

**Equipamentos colectivos**

O lote 1 destina-se desde já a constituir um equipamento colectivo para uso da zona industrial, da iniciativa da CMFZ.

## Artigo 11.º

**Estrutura e ordenamento**

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, o território objecto do presente Plano é estruturado em diferentes partes, delimitadas na planta de síntese consoante os usos previstos.

## Artigo 12.º

**Classificação de actividades**

Na área de intervenção do Plano será permitido o exercício de actividades industriais das classes B, C e D, nos termos da legislação em vigor bem como a armazenagem, o comércio e serviços complementares da actividade industrial.

**CAPÍTULO IV****Divisão fundiária**

## Artigo 13.º

**Ocupação da área do Plano**

O loteamento da área de intervenção do Plano respeitará, integralmente, o desenho estabelecido na planta de síntese do Plano.

## Artigo 14.º

**Polígono de implantação**

Os lotes são identificados por um número de ordem. A construção será implantada em cada lote de acordo com o respectivo polígono, definido para tal.

## Artigo 15.º

**Emparcelamento de lotes**

1 — Para efeitos de loteamento urbano, dois ou mais lotes de terreno estabelecidos pelo Plano poderão ser agrupados e transformados num único lote.

2 — No caso referido no número anterior, a superfície total de pavimento será o somatório dos valores estabelecidos para cada um dos lotes.

3 — A construção a criar num lote resultante da unificação de dois ou mais lotes terá de respeitar a planta de síntese, cumprir o

disposto no artigo anterior e de se harmonizar esteticamente com as construções envolventes, em particular no que se refere à sua volumetria.

**CAPÍTULO V****Parâmetros urbanísticos**

## Artigo 16.º

**Edificações**

1 — Os projectos deverão respeitar as volumetrias propostas nas peças gráficas do Plano, os afastamentos e o polígono de implantação expresso na planta de síntese.

2 — A implantação e distância dos edifícios estão estabelecidas na planta de síntese, sem prejuízo da demais legislação aplicável.

3 — Não será permitida a edificação de anexos nos lotes.

4 — Será permitida a construção de cave destinada, exclusivamente, a estacionamento.

5 — Cada lote está caracterizado conforme o quadro síntese que acompanha a planta de síntese, com indicação da SP permitida, alinhamentos e cêrceas a ter em conta.

**CAPÍTULO VI****Infra-estruturas**

## Artigo 17.º

**Descrição das redes**

As infra-estruturas a considerar na zona industrial de Lameiras são as seguintes:

- Arruamentos e estacionamento;
- Instalações e equipamentos eléctricos (BT e AT);
- Instalações e equipamentos de telecomunicações;
- Rede de gás combustível;
- Rede de abastecimento de água;
- Rede de rega;
- Rede de efluentes industriais;
- Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;
- Rede de combate a incêndios;
- Rede de iluminação pública.

## Artigo 18.º

**Responsabilidade e promoção das infra-estruturas**

As infra-estruturas gerais e públicas serão da responsabilidade da CMFZ.

## Artigo 19.º

**Infra-estruturas de cada lote**

1 — As infra-estruturas de cada lote serão da responsabilidade de cada proprietário.

2 — Não será permitida a introdução de esgotos não tratados nas redes gerais.

3 — Quaisquer tratamentos de esgotos serão objecto de projecto da especialidade, a submeter à apreciação da CMFZ, nos termos legais.

4 — Os efluentes industriais serão obrigatoriamente tratados antes de serem lançados nos colectores da rede pública de esgotos.

5 — Os encargos das redes de ligação de cada lote aos colectores públicos ficarão a cargo dos proprietários dos lotes.

## Artigo 20.º

**Proibição de descarga de efluentes não tratados**

1 — Atendendo à proximidade da barragem de Castelo de Bode, quaisquer efluentes não tratados não poderão aceder à rede geral.

2 — Os esgotos industriais serão obrigatoriamente tratados.

## Artigo 21.º

**Infra-estruturas de saneamento**

As infra-estruturas de saneamento serão obrigatoriamente do tipo separativo atendendo à drenagem de águas pluviais, domésticas e efluentes industriais.

## Artigo 22.º

**Alinhamentos e perfis transversais dos arruamentos**

Os alinhamentos dos muros e vedações são definidos pelos perfis transversais dos arruamentos, expressos no desenho n.º 11 (perfis de infra-estruturas) sob a designação de  $P_n$ , em que  $n$  designa o perfil transversal tipo.

## CAPÍTULO VII

**Arquitectura e regras construtivas**

## Artigo 23.º

**Características arquitectónicas das construções**

1 — Os afastamentos frontal e tardoaz cumprirão os alinhamentos estabelecidos na planta de síntese pelo respectivo polígono de implantação.

2 — Nos lotes destinados exclusivamente a indústria, as construções serão em banda, não sendo obrigatória a ocupação total do lote.

3 — Deverá ser construída a totalidade da fachada de cada lote, conforme previsto nos alçados de conjunto e em observância do disposto no número seguinte.

4 — A composição dos alçados obedece aos alçados de conjunto propostos pelo Plano.

## Artigo 24.º

**Isolamento**

Os estabelecimentos industriais só poderão laborar se garantirem o necessário isolamento, nomeadamente no que se refere a ruídos, fumos, gases, cheiros, lixos e efluentes.

## Artigo 25.º

**Coberturas**

Nas coberturas não deverão ser utilizadas chapas com efeitos poluidores, nomeadamente o fibrocimento.

## Artigo 26.º

**Elementos em coberturas**

Todas as chaminés ou equipamentos complementares em coberturas deverão ser assinalados no respectivo projecto.

## Artigo 27.º

**Portões**

Todos os portões deverão ser pormenorizados no projecto do lote a que dizem respeito, quer sejam em chapa ou estrutura metálica.

## Artigo 28.º

**Muros**

Todos os muros deverão ser pormenorizados no projecto do lote a que dizem respeito.

## Artigo 29.º

**Cores**

A cor dominante das construções deve ser o branco, não podendo a aplicação de cores escuras ultrapassar 10% da superfície pintada.

## Artigo 30.º

**Sucatas**

Não é admissível a instalação de armazéns de sucata.

## CAPÍTULO VIII

**Projectos na área do Plano**

## Artigo 31.º

**Projectos**

Todos os projectos de instalações industriais que digam respeito a este Plano terão de respeitar todas as especificações da planta de

síntese e do estipulado neste Regulamento, para além da demais legislação em vigor.

## Artigo 32.º

**Autorização da entidade coordenadora**

Nos termos do n.º 2 do artigo 48.º do Decreto-Lei n.º 445/91, de 20 de Novembro, a Câmara Municipal não licenciará as obras de construção sem que o requerente apresente documento comprovativo da concessão de autorização, passada pela entidade coordenadora, para instalação ou alteração de estabelecimentos industriais, de acordo com o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.

## Artigo 33.º

**Projectos das especialidades**

1 — Cada empresa terá de apresentar os projectos de especialidade, nomeadamente de tratamento de efluentes industriais que não poderão ser vertidos na rede pública.

2 — Os projectos da especialidade obedecerão aos requisitos gerais da CMFZ e demais legislação em vigor e aos requisitos das entidades distribuidoras de energia eléctrica, gás, telefones, água, etc.

3 — Os projectos de saneamento deverão respeitar as directivas do Ministério do Ambiente, nomeadamente no que respeita ao Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de Agosto.

## CAPÍTULO IX

**Segurança e conservação**

## Artigo 34.º

**Segurança e conservação**

É obrigação dos proprietários de edifícios conservá-los em perfeitas condições de segurança de modo a garantir o seu uso.

## Artigo 35.º

**Obras coercivas**

1 — Com o objectivo de salvaguarda do bom aspecto global da urbanização, todo o proprietário de lote ou edifício fica obrigado a cuidar da sua aparência (arrumação, limpeza e conservação).

2 — Se, por abandono ou qualquer outra razão, for descuidada a dita obrigação, procederá a CMFZ à realização dos trabalhos necessários de conservação, tanto do logradouro como do edifício, correndo os gastos e custos por conta do proprietário do lote.

3 — Se as obras de construção estiverem interrompidas ou a decorrer a ritmo demasiado lento, será o proprietário intimado a concluir as mesmas num prazo que nunca excederá o definido pela CMFZ quando do ofício de intimação.

## CAPÍTULO X

**Disposições finais**

## Artigo 36.º

**Entrada em vigor**

As disposições contidas no Plano de Pormenor entram em vigor no dia imediato ao da publicação no *Diário da República*.

## Artigo 37.º

**Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras**

O Plano de Pormenor poderá ser revisto no prazo de três anos a contar da data da sua entrada em vigor.

## Artigo 38.º

**Omissões**

Em caso de omissão no presente Regulamento, o Plano rege-se pela legislação aplicável em vigor, pelo RGEU e pelo PDM de Ferreira do Zêzere e ainda sem prejuízo das atribuições e competências consentidas pela lei às demais entidades de direito público.

