

ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE LAMEIRAS

Regulamento

MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE

LUGAR DO PLANO, GESTÃO DO TERRITÓRIO E CULTURA, LDA



outubro 2020

REGULAMENTO

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	4
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	4
CAPÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	6
CAPÍTULO III. ZONAMENTO E USO DO SOLO	6
CAPÍTULO IV. DIVISÃO FUNDIÁRIA.....	8
CAPÍTULO V. PARÂMETROS URBANÍSTICOS	8
CAPÍTULO VI. INFRA-ESTRUTURAS	9
CAPÍTULO VII. ARQUITETURA E REGRAS CONSTRUTIVAS.....	10
CAPÍTULO VIII. PROJETOS NA ÁREA DO PLANO.....	11
CAPÍTULO IX. SEGURANÇA E CONSERVAÇÃO.....	12
CAPÍTULO X. DISPOSIÇÕES FINAIS	12

Introdução

O presente Regulamento do Plano obedece ao Decreto-Lei nº 69/90, de 2 de março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis nº 211/92, de 8 de outubro, e 155/97, de 24 de junho, respeita as regras e diretivas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 175/95, de 20 de Dezembro, de modo a garantir o enquadramento urbanístico e necessária compatibilização entre indústria e ambiente.

Capítulo I. Disposições gerais

ARTIGO 1º. Objetivos

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

ARTIGO 2º. 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 respetivo Plano Diretor Municipal (PDM).

ARTIGO 3º. 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 4º. Conteúdo do Plano

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

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, à escala de 1:1000;
- c) Planta de condicionantes, à escala de 1:1000.

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

- a) Relatório;
- b) Planta de enquadramento à escala de 1:10 000;

- c) Programa de execução;
- d) Plano de financiamento.

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

- a) Estudos de caracterização;
- b) Extrato do Regulamento do PDM;
- c) Extrato da planta de ordenamento do PDM, à escala de 1:25 000;
- d) Extrato da planta de condicionantes do PDM, à escala de 1:25 000;
- e) Planta da situação existente, à escala de 1:2000;
- f) Modelação, à escala de 1:1000;
- g) Volumetrias, à escala de 1:1000;
- h) Alçados de conjunto, à escala de 1:500;
- i) Infra - estruturas, à escala de 1:1000;
- j) Perfis de infra - estruturas, à escala de 1:200;
- l) Situação cadastral, à escala de 1:1000.

ARTIGO 5º. Definições

1. O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano e nos casos em que estes são omissos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e Regulamentos Municipais aplicáveis na área
2. Supletivamente, o plano adota as seguintes noções a seguir estabelecidas:
 - 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;
 - 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 6º. 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:

- a) Proteção à conduta existente da rede de água;
- b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- c) (Revogada)

ARTIGO 7º. Proteção à conduta de água

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

ARTIGO 8º. Proteção à EN 238

Revogado

Capítulo III. Zonamento e uso do solo

ARTIGO 9º. Estrutura e ordenamento

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, o território objeto do presente Plano é estruturado em diferentes categorias de espaço, identificadas na planta de implantação consoante os usos previstos:

- a) Espaços de atividades económicas;
- b) Espaços de uso especial;
- c) Espaços verdes - de enquadramento ambiental.

ARTIGO 10º. Espaços de atividades económicas

1. Os Espaços de Atividades Económicas compreendem o conjunto de lotes ou parcelas destinado a indústria, comércio, serviços e logística, bem como os demais usos compatíveis e complementares com aquelas atividades.
2. Os parâmetros urbanísticos a aplicar constam do quadro síntese que acompanha a planta de implantação.
3. A altura máxima da fachada das edificações só pode ser ultrapassada por instalações técnicas especiais (ETARs, PTs, Reservatórios de água, etc.) devidamente justificada, fundamentadas e aprovadas pelo município.

ARTIGO 11º. Espaços de uso especial-Equipamentos

1. O lote 1 destina-se a Espaço de Uso Especial – Equipamento Coletivo, para apoio à zona industrial, sendo a sua implementação da iniciativa da CMFZ.
2. Os parâmetros urbanísticos a aplicar constam do quadro síntese que acompanha a planta de implantação.
3. A altura máxima da fachada das edificações só pode ser ultrapassada por instalações técnicas especiais (ETARs, PTs, Reservatórios de água, etc.) devidamente justificada, fundamentadas e aprovadas pelo município.

ARTIGO 12º. Espaços verdes - de enquadramento ambiental

1. Os Espaços verdes de enquadramento ambiental devem definir-se por uma faixa *verde non aedificandi* de vegetação e estrutura arbórea constituída por espécies autótones diversificadas, de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações, cuja manutenção será da responsabilidade da CMFZ.

ARTIGO 13º. Tipologia de usos

1. Na área de intervenção do Plano o uso dominante é o industrial, a instalar nos termos da legislação em vigor, a que podem ser associados usos complementares deste que com ele sejam compatíveis.
2. Os usos dominantes são os que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.
3. Os usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.
4. Usos compatíveis são os que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização.
5. Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o dominante, os que:
 - a) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
 - b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
 - c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
 - d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;

Capítulo IV. Divisão fundiária

ARTIGO 14º. Ocupação da área do Plano

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

ARTIGO 15º. Polígono de implantação

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

ARTIGO 16º. 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 implantação, 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 17º. Edificações

1. Os projetos deverão respeitar as volumetrias propostas nas peças gráficas do Plano, os afastamentos e o polígono de implantação expresso na planta de implantação.
2. A implantação e distância dos edifícios estão estabelecidas na planta de implantação, 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 implantação, com indicação da SP permitida, alinhamentos e altura da fachada a ter em consideração.

Capítulo VI. Infra-estruturas

ARTIGO 18º. Descrição das redes

As infraestruturas a considerar na zona industrial de Lameiras são as seguintes:

Arruamentos e estacionamento;

Instalações e equipamentos elétricos (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 19º. Responsabilidade e promoção das infraestruturas

As infraestruturas gerais e públicas serão da responsabilidade da CMFZ.

ARTIGO 20º. Infraestruturas de cada lote

1. As infraestruturas 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 objeto de projeto da especialidade, a submeter à apreciação da CMFZ, nos termos legais.
4. Os efluentes industriais serão obrigatoriamente tratados antes de serem lançados nos coletores da rede pública de esgotos.
5. Os encargos das redes de ligação de cada lote aos coletores públicos ficarão a cargo dos proprietários dos lotes.

ARTIGO 21º. 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 22º. Infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais domésticas

1. As infraestruturas de drenagem águas residuais domésticas serão obrigatoriamente do tipo separativo atendendo à drenagem de águas pluviais, domésticas e efluentes industriais.

2. As infraestruturas da responsabilidade da EPAL/AdVT têm uma faixa de 2,5m para cada lado do eixo das condutas de abastecimento e interceptores/emissários de drenagem de águas residuais, onde qualquer interferência terá de ser submetida a parecer prévio da EPAL/AdVT para definição da solução mais adequada à salvaguarda e proteção destas infraestruturas.

ARTIGO 23º. Alinhamentos e perfis transversais dos arruamentos

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

Capítulo VII. Arquitetura e regras construtivas

ARTIGO 24º. Características arquitetónicas das construções

1. Os afastamentos frontal e tardoiz cumprirão os alinhamentos estabelecidos na planta de implantação pelo respetivo polígono de implantação.
2. Nos lotes destinados exclusivamente atividades económicas, as construções serão em banda, não sendo obrigatória a ocupação total do lote.
3. As fachadas dos edifícios a que se refere o presente Regulamento, devem ser tratadas tendo em vista:
 - a. A melhoria do seu comportamento térmico e da eficiência energética;
 - b. A mitigação e/ou eliminação de patologias construtivas;
 - c. A valorização arquitetónica e da imagem urbana do espaço e do conjunto em que se integram.
4. Revogado.

ARTIGO 25º. Isolamento

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

ARTIGO 26º. Coberturas

Revogado

ARTIGO 27º. Elementos em coberturas

Todas as chaminés ou equipamentos complementares em coberturas deverão ser assinalados no respetivo projeto.

ARTIGO 28º. Portões

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

ARTIGO 29º. Muros

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

ARTIGO 30º. Cores

Revogado

ARTIGO 31º. Sucatas

Não é admissível a instalação de armazéns de sucata.

Capítulo VIII. Projetos na área do Plano**ARTIGO 32º. Projetos**

Todos os projetos de instalações industriais que digam respeito a este Plano terão de respeitar todas as especificações da planta de implantação e do estipulado neste Regulamento, para além da demais legislação em vigor.

ARTIGO 33º. Autorização da entidade coordenadora

Nos termos da legislação em vigor, 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 nº 109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto-Lei nº 282/93, de 17 de Agosto, e o Decreto Regulamentar nº 25/93, de 17 de Agosto.

ARTIGO 34º. Projetos das especialidades

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

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

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

Capítulo IX. Segurança e conservação

ARTIGO 35º. Segurança e conservação

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

ARTIGO 36º. Obras coercivas

1 — Com o objetivo de salvaguarda do bom aspeto 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 37º. Entrada em vigor

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

ARTIGO 38º. 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 39º. Omissões

REGULAMENTO

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.