

Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Calvela

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e aplicação

O Plano de Pormenor da Zona Industrial da Calvela abrange a área assinalada na planta de implantação, à escala de 1:1000, e é constituído pelo presente Regulamento e pelas cartas anexas, que dele fazem parte integrante, e a sua observância é obrigatória a todas as construções que aí tenham lugar.

Artigo 2.º

Regime

Todas as edificações a executar deverão ser objecto de análise, através do respectivo projecto de arquitectura, que deverá respeitar todas as especificações, índices indicados e demais disposições legais aplicáveis.

Artigo 3.º

Objectivos

Constituem objectivos do Plano de Pormenor da Zona Industrial da Calvela:

- a) Estabelecer regras e disciplinas para a implementação das actividades industriais, de armazéns, equipamentos e serviços, que servirão de base para o desenvolvimento das freguesias do quadrante este – Cepelos, Arões e Junqueira;
- b) Criar condições à fixação da população residente nas freguesias acima referidas.

Artigo 4.º

Composição do Plano

O Plano de Pormenor da Zona Industrial da Calvela é constituído pelos seguintes elementos:

1 – Elementos fundamentais:

Peças escritas:

- a) Regulamento;

Peças desenhadas:

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

2 – Elementos complementares:

Peças escritas:

- a) Relatório;
- b) Condicionantes de ordem superior;
- c) Plano de execução e financiamento;
- d) Estudo económico;

Peças desenhadas:

- a) Planta de enquadramento e rede viária proposta, à escala de 1:5000;
- b) Perfis da rede viária proposta, à escala de 1:1000;

3 – Elementos anexos:

Peças escritas:

- a) Análise;

Peças desenhadas:

- a) Extracto da carta de ordenamento do PDM, à escala de 1:10 000;
- b) Planta da situação existente, à escala de 1:1000;
- c) Traçados esquemáticos das infra-estruturas, à escala de 1:1000;
- d) Proposta de desafecção da REN, à escala de 1:1000.

CAPÍTULO II

Área a lotear

Artigo 5.º

Usos preferentes

A área de construção subdivide-se em duas zonas, designadas por área para indústrias e armazéns e área de apoio às unidades industriais.

SUBCAPÍTULO I

Área de indústria e armazéns

Artigo 6.º

Tipologia dos lotes

(V. anexo II, quadro I, «Áreas e tipologias».)

- 1- Os lotes estão vocacionados para associação entre duas unidades, conforme Planta de Implantação e destinam-se à construção de Indústrias e Armazéns.
- 2- Os lotes não podem dar origem a divisão em regime de propriedade horizontal.

Artigo 7.º

Associação de lotes

- 1- O número de lotes individuais para indústria e armazém é de 18, podendo os lotes associados constituir-se em lotes individuais, de acordo com a planta de implantação.
- 2- As construções associadas devem constituir uma unidade arquitectónica com o mesmo tipo de cobertura, fenestração e planos de parede.
- 3- No caso das construções associadas não pertencerem à mesma unidade industrial, estas obrigam-se a construir paredes corta-fogo na separação entre as suas construções.
- 4 – As construções geminadas terão de constituir uma unidade arquitectónica com o mesmo tipo de cobertura, fenestração e planos de parede.
- 5 – No caso das construções geminadas não pertencerem à mesma unidade industrial, estas obrigam-se a construir paredes corta-fogo na separação entre as suas construções.

Artigo 8.º

Características do lote

- 1 – Cada lote tem a área e dimensões previstas na planta de implantação.
- 2 – O lote será ocupado de acordo com o regulamento e planta de implantação, não podendo o destino das áreas aí consignado ser alterado.
- 3 – A ocupação dos lotes associados em número superior ao previsto não poderá exceder o somatório dos coeficientes de implantação definidos para cada lote, apenso a este Regulamento, bem como os afastamentos previstos no artigo 10.º deste Regulamento.
- 4 – Os espaços compreendidos entre as fachadas e os muros divisórios serão a relvar, ou a pavimentar, conforme o que vier a ser especificado nos projectos das construções, não sendo permitida qualquer outra construção, mesmo que precária, dentro da área do lote.
- 5 – A implantação total de pavimentos que inclui a implantação da construção, acessos, estacionamento e pátios não deve exceder 60m em cada lote, pelo que os pavimentos exteriores devem prever materiais permeáveis (tipo Mecan, cubos de granito, pedra calcária, etc.).

Artigo 9.º

Coeficientes

Os coeficientes de implantação e de ocupação, assim como a área de construção e de implantação, são os indicados no quadro de áreas e tipologias.

Artigo 10.º

Afastamentos

1 – Os afastamentos mínimos das construções às extremas do lote são os estipulados nas peças desenhadas.

2 – O afastamento mínimo das construções às extremas laterais dos respectivos lotes é de 5m, excepto nos casos previstos no artigo 7.º.

3 – O afastamento mínimo da área de expansão à área arborizada é 15m ao fundo do lote, possuindo ainda 5m de área non aedificandi.

Artigo 11.º

Cérceas

1 – As construções industriais e de armazéns serão constituídas o máximo por rés-do-chão e cave. Admite-se, porém, a existência de dois pisos para o uso de escritórios, ou apoios fabris, desde que no seu conjunto não ultrapassem o pé-direito máximo.

2 – As construções terão um Pé – direito máximo de 7 m. Poderá ser aceite outra cércea nos casos de indústrias com programas de exigências tecnológicas excepcionais, devidamente fundamentadas, sem que tal represente aumento da área de construção.

3 – As cotas de soleira deverão ser 0,30m superiores à cota da plataforma de acesso à construção.

4 – A cota da plataforma de acesso à construção não poderá exceder a diferença de 1m relativamente à cota do arruamento.

Artigo 12.º

Estacionamento

Cada lote deverá dispor no seu interior de área de estacionamento equivalente a um lugar e meio por cada 100m² da área de implantação, bem como uma generosa área complementar de arborização e jardim.

Artigo 13.º

Vedações

A vedação do lote confinante com a via pública, bem como as laterais e posterior, não poderá exceder 1,20m de altura, podendo no entanto levar como complemento sebes ou rede (nas laterais e posterior), não podendo o conjunto exceder a altura de 2m.

Artigo 14.º

Classificação das indústrias

São de aceitar as tipologias 1,2,3 e 4, desde que cumpram o estabelecido na legislação referida no art. 15º.

Artigo 15.º

Licenciamento

O licenciamento de unidades industriais, bem como de utilização para as diferentes actividades será regido pelo Decreto-lei nº 69/2003, de 10 de Abril e

pelo Decreto Regulamentar nº 8/2003, de 11 de Abril, ou por outros que os venham a substituir.

SUBCAPÍTULO II

Área de apoio às unidades industriais

Artigo 16.º Designação

A área de construção destinada ao apoio às unidades industriais subdivide-se em área destinada a equipamento e área destinada a ETAR.

Artigo 17.º Condicionantes

1 – A área destinada a equipamento e ETAR encontra-se delimitada na planta de implantação.

2 – Os coeficientes de implantação e de ocupação, volumetria e a área de ocupação máxima são os estipulados no quadro de áreas e tipologias, que faz parte integrante deste Regulamento.

Artigo 18.º Área de equipamento

1 – Na área designada como área de equipamento poderão ser implantados um ou mais equipamentos desde que se enquadrem no disposto nos n.ºs 2 e 3 deste artigo.

2 – Na área de equipamento, admite-se a construção de edifícios ou áreas de apoio às unidades industriais, nomeadamente similares de hotelaria, estruturas desportivas e de lazer, abastecimento de combustíveis e serviços (agência bancária, posto do correio, infantário, etc.).

3 – No caso de serem previstos mais de um equipamento, a área deverá ser objecto de um estudo prévio de implantação dos mesmos.

4 – As construções referidas no n.º1 serão constituídas no máximo por rés-do-chão, mais andar.

5 – Os afastamentos mínimos entre as construções serão de 10m e a implantação não poderá ultrapassar a área prevista para o efeito, estipulada nas peças desenhadas; a área arborizada será de 15 m e laterais de 10m.

6 – A cada equipamento deverá ser afectada uma área de estacionamento equivalente a um lugar e meio por cada 50m² da área de construção.

Artigo 19.º Estação de tratamento de águas residuais

1 – A ETAR destinada à zona industrial da Calvela terá como objectivo o tratamento biológico dos efluentes produzidos pelas indústrias, armazéns e equipamentos a construir.

2 – Todas as indústrias que produzam efluentes que necessitem, de tratamento físico-químico deverão proceder a um pré-tratamento aos mesmos, no interior do respectivo lote, antes da sua ligação à rede pública.

Artigo 20.º

Rede viária

1 – O perfil transversal previsto para o arruamento que serve esta zona industrial compõe-se de 7m de faixa de rodagem, 2,50m de baia de estacionamento de ligeiros e passeios de 1,50m, com uma plataforma total de 15m.

2 – A área designada com EP (estacionamento de pesados) prevê 10 lugares de estacionamento, bem como uma área destinada a manobras.

Anexo I

Quadro sinóptico

A1 – Área de intervenção – 155150m².

A2 – Área de protecção natural - 74515 m².

A3 – Área total a lotear - 80635 m².

a1 – Área total dos lotes - 53500 m².

a2 – Área de equipamento - 11550 m².

a3 – Área destinada a ETAR (lote) – 5510 m².

a4 - Área de vias públicas - 10075 m².

a) Faixa de rodagem - 3575 m²;

b) Passeios - 2300 m²;

c) Estacionamento de ligeiros - 1000 m²;

d) Estacionamento de pesados - 600 m²;

e) Área arborizada - 500 m²;

f) Rectificação do acesso à EN227 - 2100 m².

Número de lugares de estacionamento:

Ligeiros - 1000 m²/12,5=80;

Pesados - 600 m²/60=10.

Índices de utilização:

$$\frac{\text{Área de lotes (a1)}}{\text{Área a lotear (A3)}} = \frac{53500 \text{ m}^2}{80635 \text{ m}^2} = 0,663 (66,3\%)$$

$$\frac{\text{Área de equipamento (a2)}}{\text{(A3)}} = \frac{9850 \text{ m}^2}{80635 \text{ m}^2} = 0,143 (14,3\%)$$

$$\frac{\text{Área de vias públicas (a4)}}{\text{(A3)}} = \frac{9850 \text{ m}^2}{80635 \text{ m}^2} = 0,125 (12,5\%)$$

ANEXO II
Quadro I – Áreas e tipologias

FASES	LOTES	ÁREA DO LOTE (m ²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (m ²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MÁXIMA (m ²)	CÉRCEA DA CONSTRUÇÃO (m)	VOLUME DE CONSTRUÇÃO MÁXIMO (m ³)	TIPOLOGIA
1	1	5510					ETAR
	2	11550			7,5		EQUIP
	3	3950	1000	1400	7	9800	A
	4	3950	1000	1400	7	9800	A
	5	3000	1000	1400	7	9800	A
	6	3000	1000	1400	7	9800	A
	7	3000	1000	1400	7	9800	A
	8	3000	1000	1400	7	9800	A
	9	3000	1000	1400	7	9800	A
	10	3000	1000	1400	7	9800	A
	11	3000	1000	1400	7	9800	A
	12	3000	1000	1400	7	9800	A
2	13	2700	1000	1500	7	10500	B
	14	2700	1000	1500	7	10500	B
	15	2700	1000	1500	7	10500	B
	16	2700	1000	1500	7	10500	B
	17	2700	1000	1500	7	10500	B
	18	2700	1000	1500	7	10500	B
	19	2700	1000	1500	7	10500	B
	20	2700	1000	1500	7	10500	B
	TOTAL	70560	18000	26000		182000	

ANEXOIII
Quadro I – Movimento de terras

LOTES	VOLUME DE ESCAVAÇÃO (VE)	VOLUME DE ATERRO	COTA DA PLATAFORMA DE ACESSO
ETAR		5915,00	763
EQUIP			
3-4	4807,50		765
5-6	2332,50		764
7-8	2895,00		764
9-10	10645,00		765
11-12	8300,00		765
13-14		9500,00	765
15-16		9377,50	765
17-18	1270,00		764
19-20		1020,00	764
TOTAL	38250,00	25812,50	
VE-VA=4437,50 m ³			