



PLANO DE PORMENOR ZONA INDUSTRIAL EM VALADO DOS FRADES

REGULAMENTO

Preâmbulo

O presente Regulamento foi elaborado em conformidade com o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

SECÇÃO 1

Artigo 1.º

Objectivo, âmbito e vigência

1 - O presente regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades, no concelho da Nazaré, e tem por objectivo estabelecer as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação e o uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

2 - Os estabelecimentos a instalar na área de intervenção do Plano de Pormenor ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no decreto-lei n.º 69/03 de 10 de Abril, no decreto regulamentar n.º 8/03 de 11 de Abril e nas respectivas portarias, e que têm por objectivos a prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista salvaguardar a saúde pública, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correcto ordenamento do território e a qualidade do ambiente.



3 - As disposições contidas no Plano de Pormenor entram em vigor logo que sejam publicadas no Diário da República a planta geral de implantação e o regulamento.

Artigo 2º.

Elementos do Plano

Os elementos que constituem este Plano são os seguintes:

A) Elementos fundamentais:

1) Regulamento;

2) Plantas:

2.1) Planta geral de implantação, que inclui alinhamentos, implantação de edifícios, cérceas, área total de pavimentos e respectivos usos;

2.2) Planta de condicionantes;

B) Elementos complementares:

1) Relatório;

2) Planta de enquadramento;

3) Programa de execução;

4) Plano de financiamento;

C) Elementos anexos:

1) Extracto do Regulamento do Plano Director Municipal;

2) Extracto da planta de Ordenamento do Plano Director Municipal;

3) Planta de levantamento topográfico;



- 4) Memória descritiva e justificativa das infra-estruturas de vias de comunicação, saneamento e abastecimento de água;
- 5) Plantas de trabalho contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais tipo dos arruamentos, traçado das infra-estruturas de abastecimento público de água e traçado das infra-estruturas de drenagem pública de águas residuais domésticas e pluviais;
- 6) Memória descritiva e justificativa das infra-estruturas de abastecimento público de gás;
- 7) Plantas de trabalho com o traçado das infra-estruturas de abastecimento público de gás;
- 8) Memória descritiva e justificativa das infra-estruturas de electricidade;
- 9) Plantas de trabalho com o traçado das infra-estruturas de electricidade;
- 10) Memória descritiva e justificativa das infra-estruturas de telecomunicações;
- 11) Plantas de trabalho com o traçado das infra-estruturas de telecomunicações;

Artigo 3º.

Parâmetros Urbanísticos

Para efeitos de aplicação deste Regulamento, são adoptados os indicadores e parâmetros urbanísticos que a seguir se definem:

- a) Superfície do terreno (S) - área da projecção do terreno no plano horizontal de referência cartográfica;



b) Área de lote (Al) - Área de solo de uma unidade cadastral mínima e formatada para a utilização urbana, confinante com via pública e destinada a construção;

c) Área de arruamentos (Aarr) - Área do solo ocupada por arruamentos, traduzida pelo somatório das áreas das faixas de rodagem, estacionamento lateral às faixas de rodagem, passeios públicos e faixas centrais;

d) Área dos equipamentos (Aeq) - Área do solo ocupada por equipamentos;

e) Área de implantação das construções (Ai) - Área resultante da projecção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e platibandas;

f) Superfície bruta de pavimento (Sbp) - Somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, medida pelo extradorso das paredes exteriores acima e abaixo do solo, incluindo as caves destinadas a estacionamento, com exclusão de sótãos sem pé-direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios, varandas, galerias exteriores publicas ou outros espaços livres de uso público coberto, quando não encerrados;

g) Índice de construção bruto (Icb) - quociente entre o somatório das áreas brutas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do terreno ou lote; se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento e ou instalações técnicas, o seu valor não será contabilizado para efeito de cálculo do índice;

h) Índice de implantação (Ii) - Relação entre a área de implantação das construções e a área total do terreno ou lote. Este índice é expresso em percentagem;



- i) Alinhamento - intercepção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores onde estes se situam;
- j) Polígono base para implantação – Limite máximo de implantação das construções;
- k) Cércea - Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha inferior do beirado, platibanda ou guarda de terraço;
- g) Índice volumétrico (m³/m²) – Relação entre o volume de construção acima do solo e a área do terreno.

Artigo 4º.

Servidões administrativas

1 - Na área de intervenção do Plano são cumpridas todas as exigências constantes das servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as assinaladas na planta de condicionantes.

2 - A Câmara Municipal actualizará a planta de condicionantes sempre que ocorram alterações à legislação em vigor, sejam suspensas ou criadas novas servidões administrativas ou restrições de utilidade pública.

SECÇÃO 2

Usos

Artigo 5º.

Designação

O plano de pormenor da Zona Industrial de Valado dos Frades contempla dentro da sua área de intervenção, áreas destinadas a instalações de carácter,



industrial e afins, armazenagem, comercial, restauração e bebidas, serviços e equipamentos públicos, cujas áreas específicas de ocupação se encontram assinaladas na planta de síntese e respectivo quadro síntese.

SUB-SECÇÃO 2.1

Industria/Armazém/Comércio/Serviços

Art.º 6º.

Designação

1 – As áreas específicas de ocupação Industrial, armazenagem, comercial e de serviços encontram-se assinaladas na planta de síntese.

2 – Os lotes a que se refere este artigo destinam-se à construção de unidades industriais, de armazenagem, comerciais e ou de serviços.

3 – Complementarmente, poderão admitir-se estabelecimentos de restauração e ou de bebidas nos lotes que a Câmara Municipal vier a definir para o efeito.

4 – Em casos devidamente fundamentados e desde que autorizados pela Câmara Municipal, em cada lote podem ser constituídas unidades de utilização independentes, integradas na mesma estrutura arquitectónica, as quais podem ser objecto de fraccionamento em regime de propriedade horizontal.

Art.º 7º.

Disposições gerais

1 - As edificações a erigir nos lotes destinados a industria, armazéns, comércio e ou serviços deverão obedecer às seguintes disposições:



- a) A implantação das construções deverá respeitar os alinhamentos indicados na planta de síntese.
- b) A profundidade das novas construções não poderá exceder o previsto na planta de síntese. Admite-se contudo saliências relativamente aos planos de fachada (varandas ou galerias exteriores) desde que as mesmas não constituam espaços fechados.
- c) A cêrcea máxima admitida para as construções não deve exceder 9,0m, admitindo-se contudo pontualmente alturas superiores a este valor desde que tecnicamente justificadas para instalação de equipamentos com alturas superiores.
- d) O índice volumétrico máximo não deve exceder 5 m³/m².
- e) *O estacionamento deverá localizar-se nas caves das construções, podendo admitir-se estacionamento de superfície em função do sector de actividade económica a instalar.*
- f) *Para se contabilizar o número de pisos abaixo e acima do solo considerar-se-á que a cota de soleira do piso 0 (rés-do-chão) em relação ao passeio confinante não deverá exceder 0,50 m no ponto médio da fachada e 1,00 m no ponto mais desfavorável.*

2 – A habitação é interdita, exceptuando as casas que se destinem á residência de guardas das unidades industriais.

3 – Cada lote deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel, na proporção de um lugar por cada 75 m² de área de construção.

4 – O carregamento, descarregamento ou depósito de materiais deverá efectuar-se no interior de cada lote, de forma a evitar-se a deposição de



materiais que possam ser arrastados para o exterior do lote e afectem a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e colectores pluviais, e o bom aspecto dos empreendimentos.

5 – Os pavimentos descobertos deverão ser drenados, para que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente encaminhadas para as sarjetas que ligam à rede geral. Quando justificável, poderão ser exigidos tratamentos às águas de escorrência ou de lavagem.

6 – Deverá ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações, de forma a garantir a segurança contra incêndios.

7 - Nas construções devem ser adoptadas medidas mitigadoras de impactos ambientais, privilegiando-se a utilização de energias renováveis.

SUB-SECÇÃO 2.2

Comércio e serviços

Art.º. 8º.

Designação

O lote a que se refere este artigo destina-se à construção de fracções para comércio e ou serviços podendo ainda ser instaladas unidades de utilização, dentro do edifício, destinadas a estabelecimentos de restauração e ou bebidas.

Art.º. 9º.

Disposições gerais

1 - A edificação a erigir no lote destinado a comércio e ou serviços deverá obedecer às seguintes disposições:



- a) A implantação da construção deverá respeitar os seguintes afastamentos mínimos previstos em planta de implantação.
- b) A localização das garagens será somente permitida na cave da construção.
- c) As coberturas serão planas ou inclinadas, sendo neste caso executadas com incorporação de telha de barro vermelho à cor natural.

2 - Neste lote pode ainda ser instaladas funções de apoio à zona industrial, nomeadamente centro empresarial, centro de formação profissional, centro de serviços, etc.

SECÇÃO 3

Zonas verdes, zonas pavimentadas, espaços de circulação viária e pedonal e estacionamento

Artigo 10º.

Designação

1 - As zonas verdes, zonas pavimentadas, espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento e de uso público são os indicados na planta de síntese.

2 - Nas zonas verdes é interdita a construção ou uso para quaisquer tipos ou fins, com excepção de pequenos edifícios destinados a valorizar o seu desempenho e que não afectem significativamente as características morfológicas e paisagísticas.



SECÇÃO 4

Emparcelamento

Artigo 11º.

Operações de emparcelamento

Poderá admitir-se a transformação de dois ou mais lotes num único lote, desde que sejam respeitadas as seguintes condições:

- a) Será mantido o mesmo tipo de uso previsto para os lotes iniciais e respeitado o constante deste Regulamento relativamente às condições definidas.
- b) A superfície bruta de construção para o lote resultante do emparcelamento será o somatório das áreas de construção permitidas para os lotes que lhe deram origem, devendo manter-se todos os parâmetros enunciados neste regulamento, nomeadamente os que se referem a afastamentos, alinhamentos, cêrceas e áreas de estacionamento, bem como as restantes disposições do mesmo.

SECÇÃO 5

Infra-estruturas

Artigo 12º.

Disposições Gerais

Os arruamentos propostos constituem os corredores para implantação de todas as infra-estruturas, indispensáveis à execução do Plano.

1 – A Câmara Municipal deve garantir a execução, conservação e o bom funcionamento das infra estruturas de saneamento básico.



2 – A Câmara Municipal deve assegurar a recolha selectiva de resíduos sólidos.

3 – Deve ser ainda assegurado o fornecimento em perfeitas condições de bens como água, electricidade, gás e telecomunicações, incluindo fibra óptica, pelas entidades competentes.

4 – A utilização de outras fontes de energia, para além das referidas, deverá ser objecto de apreciação própria e respeitar os condicionalismos e licenciamentos existentes.

5 – A retenção ou utilização de gases sob pressão, combustíveis ou não, deve ser apreciada caso a caso e respeitar legislação específica.

6 – A exploração de águas subterrâneas (poços ou furos) deve ser licenciada, nos termos do decreto-lei n.º 46/94 de 22 de Fevereiro.

7 – A descarga de águas residuais industriais num curso de água, no solo ou nos colectores públicos deve observar as condições previstas no decreto-lei n.º 46/94 de 22 de Fevereiro, sendo que no último caso haverá ainda que observar o disposto no decreto-lei n.º 152/97, de 19 de Junho.

SECÇÃO 6

Disposições especiais

Artigo 13.º

1 – Os projectos de todas as edificações a construir, de acordo com o plano, deverão ser elaborados por técnicos competentes, nos termos da Lei.

2 -. Os edifícios deverão ser projectados tendo em vista a valorização arquitectónica do espaço urbano, podendo a Câmara Municipal rejeitar todos aqueles que se mostrem estética ou formalmente desadequados.



3 – Os projectos a apresentar para a área do Plano deverão ser sempre acompanhados de planta com arranjos exteriores da área envolvente ao edifício ou edifícios, ficando a realização destes ao encargo do titular do pedido de licenciamento, sempre que não se encontrem ainda executados.

4 – O limite frontal (adjacente à via pública) de cada lote deverá ser vedado com muro de alvenaria com um máximo de 0,80m de altura e ou com rede ou outra estrutura não opaca, com altura máxima de 2,50m.

SECÇÃO 7

Controlo da poluição

Artigo 14º.

1 – A Câmara Municipal pode exigir, mediante pedido fundamentado, que os estabelecimentos instalados na área de intervenção do plano comprovem o cumprimento da legislação ambiental em vigor.

SECÇÃO 8

Defesa da floresta contra incêndios

Artigo 15º.

1 – Na infa-estruturação da área urbanizada e na elaboração dos projectos de equipamentos a instalar na área do plano deverá ser assegurada a criação de uma rede de pontos de água utilizáveis na defesa contra incêndios dos terrenos edificados e dos povoamentos florestais envolventes.

2 – O acesso às áreas florestais envolventes a partir das vias públicas deverá ser restringido sempre que possível por muretes ou sebes devidamente



PLANO DE PORMENOR
ZONA INDUSTRIAL
VALADO DOS FRADES

enquadrados, como forma de diminuição do risco de ocorrência de incêndios florestais.

Nazaré, 25 de Agosto de 2008

(Arqtº Paulo Jorge Contente)