



## MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

### Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

## REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE CONDEIXA-A-NOVA

### Artigo 1º

#### Objectivo, âmbito e Vigência

1-Regulamento do Plano Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova no Concelho de Condeixa-a-Nova, adiante designado por Plano Pormenor, tem por objectivo estabelecer as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

2-As empresas 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 nº 109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto-Lei nº 282/93, de 17 de Agosto, e no Decreto Regulamentar nº 25/93, de 17 de Agosto e que tem por objectivos a prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista a salvaguarda da saúde pública e dos trabalhadores, 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 a Planta de Síntese e o regulamento sejam publicados em Diário da República.

4-O Plano de Pormenor deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos a contar da sua entrada em vigor, nos termos da Lei vigente.

### Artigo 2º

#### Definições

Para efeito de aplicação do regulamento são adoptados os indicadores e parâmetros urbanísticos a seguir indicados, com as respectivas definições:

1-Superfície ou área do lote (Slote) -refere-se à soma da área de implantação dos edifícios com a área dos respectivos logradouros, no caso destes serem privados;

Quando o logradouro da envolvente das edificações é público a área do lote é coincidente com a área de implantação;



## MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

### Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

2- Superfície dos arruamentos (Sarr)-é a área do solo ocupada por arruamentos e traduz-se pelo somatório das áreas das faixas de rodagem , estacionamento lateral às faixas de rodagem e passeios públicos.

3-Superfície de implantação (Si)- projecção horizontal da edificação delimitada pelo perímetro do piso mais saliente daquele, excluindo varandas ou platibandas;

4-Percentagem de Ocupação do Solo ou Terreno (POS)-é o quociente entre a superfície de implantação da construção e uma dada superfície a que se aplica.

5-Índice de utilização (i) é o quociente entre a área bruta de construção e uma dada superfície a que se aplica.

6- Alinhamento - é a linha e plano que determina a implantação das edificações.

7-Coeficiente Volumétrico (V)-é o quociente entre o volume de construção definido como volume exterior dos edifícios, com a exclusão das chaminés e ornamentos mas incluindo a cobertura e corpos balançados, tais como varandas, e uma dada superfície; expressa em m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

### Artigo 3º

#### Caracterização e Ocupação dos Lotes Industriais

1- A execução dos edifícios, assim como de quaisquer obras de construção, ampliação ou alteração ou demolição, deverão respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros que se seguem:

a)- No que se refere às unidades industriais das classes B e C apenas será permitida a instalação de unidades que não produzam efluentes líquidos e gasosos resultantes do processo produtivo susceptíveis de causar efeitos nocivos no meio ambiente.

b)- A percentagem de ocupação do solo ( POS) não poderá ser superior a 40 % da sua área, excepto no caso dos lotes industriais já existentes , cuja percentagem de ocupação do solo poderá ser, no máximo, de 60%.

c) A implantação das edificações deverá respeitar os afastamentos mínimos, aos limites do lote:

10,0. metros- lateral



## MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

### Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

10,0 metros- tardoz

d)- O disposto na alínea c) não é aplicável às edificações realizadas e/ou a realizar nos lotes com unidades industriais instaladas à data de aprovação deste regulamento.

e)-O índice volumétrico ( V) não poderá, por cada lote, ser superior a 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

f)-A altura máxima das construções não poderá ultrapassar os 9 metros salvo em instalações técnicas devidamente justificadas.

2-A habitação é interdita, excepto se ocupar uma área inferior a 150m<sup>2</sup> e seja directamente relacionada com os objectivos funcionais da empresa.

3- Cada lote deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel, para pessoal e visitantes, na proporção de 1 lugar por cada 200 m<sup>2</sup> de área bruta de construção.

4-Os projectos das construções devem ser apresentados conjuntamente com os projectos de muros, das redes de saneamento (águas residuais domésticas e industriais), de águas pluviais, de águas potáveis, de instalação eléctrica e electromecânica e dos sistemas depuradores.

5- O carregamento, descarregamento ou o depósito de matérias deverá efectuar-se no interior de cada lote, de forma a evitar-se a decomposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior do lote e efectue a funcionalidade das redes, nomeadamente, vias e colectores pluviais.

6-Os pavimentos descobertos deverão ser drenados por forma a que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente encaminhados para as sarjetas que ligam à rede geral. Quando justificável, poderão ser exigidos tratamentos às águas de escorrência ou de lavagem.

7-Deverá ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

8- A entrada em funcionamento de qualquer unidade industrial só será permitida após a ligação, mediante projecto aprovado pela Câmara Municipal, à Estação de Tratamento de Águas Residuais ( ETAR) localizada no Plano.

9-É permitida a junção de lotes desde que devidamente fundamentada e aceite pela Câmara Municipal.

10-A edificação em cada lote poderá ser sujeita a propriedade horizontal admitindo-se nestes casos, a existência de pequenas unidades industriais num único lote.



## MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

### Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

#### Artigo 4º

##### Caracterização e Ocupação do Lote de Serviços de Apoio

1-A execução de edificação no lote de serviço de apoio, assim como qualquer obra de construção, ampliação, alteração ou demolição, deve respeitar os regulamentos em vigor, nomeadamente o RGEU e os parâmetros que se seguem.

- a)-A percentagem de ocupação do lote (P) não poderá ser superior a 40 % da respectiva área.
- b) A implantação dos edifícios deverá respeitar os afastamentos constantes no Artigo 3º, alínea c) do Regulamento.
- c)-O índice de utilização (i) não poderá ser superior a 0,7.
- d)-O número máximo de pisos admitido é de 2.

2-São obrigatórias as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

- a)-Quando a superfície útil for inferior a 500 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento será de dois lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área útil;
- b)-Quando a sua superfície total for superior a 1000 m<sup>2</sup>, a área de estacionamento será de três lugares por cada 100 m<sup>2</sup> de área útil;

#### Artigo 5º

##### Espaço verde arborizado

1-A modelação do terreno e a implantação dos edifícios terão em atenção o definido no Plano de Pormenor no que se refere aos declives naturais do terreno e ao coberto vegetal, evitando tanto quanto possível, movimentos de terra.

2-A Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, adiante designada por Câmara Municipal, após a apreciação da implantação do (s) futuro (s) edifícios do empreendimento industrial, reserva o direito de determinar zonas onde a vegetação deve ser mantida dentro de cada lote, não devendo estas no entanto prejudicar o pleno funcionamento da unidade fabril ou tornar-se potencialmente perigosa ou ameaçadora de qualquer acidente. Considera-se no entanto que 20% do lote, não deverá ser impermeabilizado.



## MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

### Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

#### Artigo 6º

##### **Espaço Verde de Protecção e Enquadramento**

A concretização de uma faixa de protecção com cortina arbórea de 50,00 m, deve garantir uma faixa de protecção de 30,00 m entre as edificações industriais e o limite da zona industrial. As indústrias da classe B, devem ser localizadas em lotes que permitam afastamentos de, pelo menos, 50 m a qualquer habitação ou equipamento público.

#### Artigo 7º

##### **Espaço Verde de recreio e Lazer**

A Câmara Municipal deve assegurar o arranjo de zonas verdes públicas comuns. Essas zonas verdes não deverão ter outra finalidade que não seja a função de protecção e de enquadramento paisagístico, sendo apenas de admitir a sua utilização para funções de apoio ao desporto ou ao lazer, desde que autorizadas para esse efeito.

#### Artigo 8º

##### **Infra-estruturas**

1-A Câmara Municipal deve garantir a execução, a conservação e o bom funcionamento das infra-estruturas básicas a seguir indicadas, de acordo com os projectos aprovados:

- Rede viária;
- Rede de abastecimento de água;
- Rede de drenagem de águas residuais;
- ETAR- Estação de tratamento de águas residuais;
- Rede de drenagem de águas pluviais;
- Rede eléctrica de baixa tensão;
- Rede de telecomunicações.



## MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

### Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

2-A Câmara Municipal deve assegurar a recolha de resíduos sólidos urbanos.

3-Deve ser ainda assegurado o fornecimento em perfeitas condições dos bens como água, electricidade e telecomunicações, pelas entidades competentes, respectivamente Câmara Municipal, EDP e CTT.

4- É interdita a abertura de poços ou a utilização de captações de água sem prévia autorização da entidade licenciadora com competência.

5-As empresas deverão garantir a limpeza periódica dentro do próprio lote da rede de águas pluviais e a rede de saneamento de modo a evitar entupimentos e a degradação das redes. Da não observação do estipulado anteriormente, poderão resultar danos ou entupimentos da rede geral do loteamento de que poderá ser responsabilizado o proprietário ou proprietários dos lotes, que os provocarem.

6-A licença de laboração das diversas unidades industriais só será passada após a execução da rede de saneamento e respectivo sistema de tratamento.

#### **Artigo 9º**

#### **Sistemas de Despoluição**

1-Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas anti poluentes, quando exigíveis pela Lei, por forma a evitar que os efluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiado incómodos, sejam lançados na atmosfera, no solo ou nas linhas de água, para a rede de drenagem de águas pluviais.

2-Indústrias de cuja laboração resulte à partida qualquer grau de poluição do meio ou produzam efluentes residuais não compatíveis com o do sistema geral de saneamento, só serão utilizadas após provas de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de que a poluição será compatível com o maior receptor e permitam o respeito dos parâmetros definidos por Lei.

3-As empresas a instalar obrigam-se a realizar o pré - tratamento das águas residuais, de modo a que as características do efluente lançado na rede pública seja compatível com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos pelos Decretos-Lei nº 74/90, de 7 de Março e 70/90, de 2 de Março. Fica reservado à Câmara Municipal o direito de não permitir a ligação



## MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

### Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

à rede pública de águas residuais de determinadas indústrias poluidoras que possam comprometer o sistema geral de saneamento e depuração, ficando estas obrigadas a cumprir os parâmetros definidos pelos Decretos-Lei nº 74/90 de 7 de Março e 70/90 de 2 de Março.

4- As empresas a instalar obrigam-se a realizar tratamentos aos seus efluentes gasosos lançados na atmosfera de modo a obedecerem ao Decreto Lei nº 352/90 e à Portaria nº 286/93, de 12 de Março;

5- As empresas a instalar deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem os parâmetros definidos no Regulamento Geral sobre o Ruído (Decreto-Lei nº 251/87 de 24 de Junho e o Decreto-Lei 292/89 de 2 de Setembro), seja para o interior ou para o exterior do edifício;

6- O detentor de resíduos, qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover à sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou utilização de tal forma que não ponham em perigo a saúde pública nem causem prejuízo ao ambiente tal como se encontra estabelecido na legislação em vigor, nomeadamente no Decreto-Lei nº 488/85, de 25 de Novembro Decreto-Lei nº 121/90, de 9 de Abril, Decreto-Lei nº 117/94, de 3 de Maio, Portaria 374/87, de 4 de Maio e Portaria nº 189/95, de 20 de Junho;

7- Tendo em vista a prevenção dos riscos de acidentes graves que possam ser causados por certas actividades industriais, bem como a limitação das suas consequências para o homem e para o ambiente, todas as indústrias a instalar e eventualmente abrangidas pelos conceitos aí definidos deverão dar cabal cumprimento ao referido nos Decretos-Lei nº 204/93, de 3 de Junho e Decreto-Lei 280-A/87 de 17 de Julho.

8- Todos os sistemas anti poluentes devem ser apresentados sob a forma de projecto às entidades com competência nessa matéria, sendo a sua aprovação condição necessária para a concessão de licença de laboração.

9- Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas anti poluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária.

10- A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas anti poluentes.



## **MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA**

### **Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova**

#### **Artigo 10º**

##### **Linhas Aéreas de Alta Tensão**

1-Os condutores devem ficar protegidos contra contactos acidentais, devendo ser respeitados os artigos 26º a 33º do DR 1/92, de 18 de Fevereiro, no que respeita à inacessibilidade e distância dos condutores a obstáculos diversos.

2-Para as linhas eléctricas de alta tensão existentes e a construir para alimentação dos postos de transformação, são definidos corredores de protecção que contemplarão o estipulado no artigo 20º do regulamento do PDM.

#### **Artigo 11º**

##### **Domínio Público Hídrico**

O afastamento das edificações e instalações às linhas de água e a respectiva descarga de efluentes deve respeitar a legislação sobre o Domínio Público Hídrico, designadamente o Decreto-Lei nº 46/94 de 22 de Fevereiro.





## MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

### Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

#### REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE CONDEIXA-A-NOVA

#### ANEXO A PARCELAMENTO

Lote	Área do Lote (m <sup>2</sup> )	Área de Implantação Máx. (m <sup>2</sup> )	Coefficiente Volumétrico Máx. (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	POS
1	7804,5	3121,8	31218	40%
2	6691,5	4014,9	26766	60%
3	3143,8	1257,5	12575,2	40%
4	12900,4	7740,2	51601,6	60%
4 A	1250,0	500,0	5000	40%
4 B	1200,0	480,0	4800	40%
5	3750,2	1500,1	15000,8	40%
6	4106,4	1642,6	16425,6	40%
7	4464,0	1785,6	17856	40%
8	4740,7	1896,3	18962,8	40%
9	4685,9	1874,4	18743,6	40%
10	5992,7	2397,1	23970,8	40%
11	4469,8	1787,9	17879,2	40%
12	3948,3	1579,3	15793,2	40%
13	5177,7	2071,1	20710,8	40%
14	4892,4	1957,0	19569,6	40%
15	12180,0	4872,0	48720	40%
16	2964,1	1185,6	11856,4	40%
17	5536,5	2214,6	22146	40%
18	52784,0	31670,4	211136	60%
19	3002,7	1801,6	12010,8	60%
20	5510,0	2204,0	22040	40%
21	15084,0	6033,6	60336	40%
22	9897,6	3959,0	39590,4	40%
23	5820,5	2328,2	23282	40%
24	8754,2	3501,7	35016,8	40%
25	8720,2	3488,1	34880,8	40%
26	7832,2	3132,9	31328,8	40%
27	29372,0	17623,2	117488	60%
28	731,6	292,6	2926,4	40%
29	5209,1	2083,6	20836,4	40%
30	5320,8	2128,3	21283,2	40%
31	49964,2	19985,7	199856,8	40%
32	8680,3	3472,1	34721,2	40%
33	8637,2	3454,9	34548,8	40%
34	8333,6	3333,4	33334,4	40%
35	4074,7	1629,9	16298,8	40%
36	5340,1	2136,0	21360,4	40%
37	5593,2	2237,3	22372,8	40%
38	6837,2	2734,9	27348,8	40%
39	6522,4	2609,0	26089,6	40%
40	14242,6	5697,0	56970,4	40%
41	20472,2	8188,9	81888,8	40%
42	8092,3	3236,9	32369,2	40%
43	15478,9	6191,6	61915,6	40%
<b>TOTAL</b>	<b>420206,7</b>	<b>189032,8</b>	<b>1680826,8</b>	-



## MUNICÍPIO DE CONDEIXA-A-NOVA

### Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Condeixa-a-Nova

#### ANEXO B

#### Quadro síntese de ocupação do Solo

	Área (m2)	%
Área da Zona Industrial	651566	100,00%
Área de Lotes	420206,7	64,49%
Espaço de Equipamentos		2,98%
Etar	5867	
Área de Apoio e serviços	8830	
Parque TIR e Bâscula	4000	
Estação de Serviço	722	
Espaço Verde de Recreio e Lazer	66822	10,26%
Espaço Verde de Protecção e enquadramento	68700	10,54%
Arruamentos e passeios	76418,39	11,73%

Aprovado pela Câmara Municipal de Condeixa-a-Nova, na reunião de 10-2-97

Aprovado pela Assembleia Municipal de Condeixa-a-Nova na Sessão de 24-2-97.