

Regulamento de Edificabilidade do Pólo Industrial da Lagoa
Cortes - Monção

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Âmbito e aplicação

Para efeitos de uso do solo e de licenciamento de quaisquer obras de construção civil na área de intervenção do Pólo Industrial da Lagoa, definido na planta de apresentação, aplicar-se-á o disposto no presente Regulamento.

Artigo 2º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, serão consideradas as seguintes definições relativas a índices urbanísticos:

1 - Lote: área de terreno marginado por via pública, destinado à construção.

2 - Área de implantação (Ai): área resultante da projecção horizontal dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo escadas e alpendres e excluindo varandas desde que se encontrem em consola.

3 - Área bruta de construção (a.b.c.): soma das áreas brutas de todos os pisos, acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de ascensores, alpendres e varandas balançadas, excluindo zonas de sótão sem pé-direito regulamentar, terraços, galerias exteriores públicas, arruamentos ou outros espaços livres de uso público, cobertos pela edificação.

Regulamento de Edificabilidade do Pólo Industrial da Lagoa

4 - Superfície de impermeabilização: a superfície de impermeabilização do solo é a área total impermeabilizada (que inclui a área de implantação das edificações e a área total de pavimentos exteriores impermeabilizantes).

5 - Cércea: distância medida na vertical no ponto médio da fachada e compreendida entre o pavimento do espaço público confinante ao lote e a linha superior da platibanda ou beiral.

6 - Altura da construção: distância medida na vertical, compreendida entre o pavimento do espaço público confinante ao lote e o elemento mais alto da construção.

Artigo 3º

Condicionamentos gerais

1 - Os lotes que constituem o loteamento destinam-se à implantação de edifícios e instalações para unidades industriais, oficinas e serviços, unidades de armazenagem, com ou sem exposição e uma unidade comercial de apoio e animação do loteamento (café, restaurante).

2 - Será permitida a instalação de unidades industriais das classes B, C e D, sendo excluída, expressamente, a possibilidade de instalação de unidades industriais da classe A, tal como definidas na Portaria 744-B/93 de 18 de Agosto e legislação em vigor, e desde que, quanto às unidades industriais da classe B, sejam garantidos processos de fabrico e dispositivos antipoluição compatíveis com um nível de protecção ambiental elevado.

CAPÍTULO II

Condicionamentos arquitectónicos e urbanísticos

Artigo 4º

Tipologia de ocupação do lote

A ocupação dos lotes deverá respeitar o disposto no quadro de áreas, anexo ao presente regulamento (**Anexo II**), não ultrapassando a mancha de implantação respectiva, conforme a planta de apresentação, também anexa ao presente regulamento (**Anexo I**), do qual fazem parte integrante.

Artigo 5º

Cércea e altura da construção

1 - As edificações não deverão ultrapassar a cércea de 7m, salvo se, em situações pontuais devidamente justificadas, por necessidades decorrentes de processos de fabrico ou equipamento a instalar, outra se mostre recomendada.

2 - Na construção dos edifícios, as plataformas de implantação serão executadas sobre um terreno à cota do projecto, não podendo exceder 0.5m acima da cota do arruamento adjacente.

Artigo 6º

Estética dos Edifícios

1 - Na elaboração dos projectos das edificações deverão respeitar-se padrões estéticos de qualidade, que qualifiquem o edifício e a sua área envolvente, nomeadamente nos materiais de acabamento e cores utilizadas, optando preferencialmente por cores claras.

2 - As edificações geminadas deverão compatibilizar-se no desenho arquitectónico, volumetria e materiais de acabamento.

Artigo 7º

Área de implantação

A Área de implantação (Ai) será, para cada lote, a constante da grelha de áreas anexa ao presente regulamento (**Anexo II**), do qual faz parte integrante.

Artigo 8º

Superfície impermeabilizada

1 - A Superfície impermeabilizada (Si) não poderá ser superior a 75% da área do lote.

2 - Os espaços livres não impermeabilizados, e em especial a faixa de protecção entre as edificações e os limites do lote, deverão ser tratados

Regulamento de Edificabilidade do Pólo Industrial da Lagoa

como espaços verdes plantados, de acordo com projecto paisagístico a submeter à aprovação da Câmara Municipal aquando da aprovação do projecto de arquitectura.

Artigo 9º

Áreas de estacionamento

1 - A área de estacionamento no interior do lote não poderá ser inferior a 1 lugar por cada 150 m² da Área bruta de construção (a.b.c.) das edificações destinadas a indústria, e por cada 50 m² de área bruta de construção das edificações destinadas a actividades de apoio.

2 - O estacionamento existente nas vias é destinado a visitantes e utentes do loteamento, não podendo ser afectado a qualquer lote em particular de forma permanente.

Artigo 10º

Arborização e Vedações dos lotes

1 - Na ocupação dos lotes dever-se-á proceder à arborização do lote e do passeio adjacente. Os lotes existentes deverão respeitar a mesma disposição de forma a garantir o enquadramento desejado.

2 - A separação entre lotes deverá ser feita com murete em betão a 0.5m de altura elevando-se a 1.80m em estrutura metálica e malha metálica larga de forma a servir de suporte a revestimento vegetal em escalónia.

CAPÍTULO III

Condicionamentos infraestruturais

Artigo 11º

Infra-estruturas

1 - Cada lote terá acesso às infra-estruturas básicas que ficarão disponíveis à entrada de cada um, sendo dentro dos seus limites da

responsabilidade do adquirente efectuar todos os trabalhos necessários à sua ligação.

2 - As infra-estruturas básicas a que se refere o número anterior são:

- Arruamentos;
- Rede de abastecimento de água;
- Rede eléctrica de baixa tensão;
- Rede de telecomunicações;
- Rede de saneamento básico;
- Rede de drenagem de águas pluviais.

Artigo 12º

Ligações às redes

1 - O acesso às infra-estruturas básicas fica sujeito aos seguintes condicionalismos:

- i) a ligação e fornecimento de energia eléctrica deve ser negociada e contratada com a(s) entidade(s) do sector a laborar no mercado;
- ii) a ligação à rede de telecomunicações deve ser negociada e contratada com a(s) entidade(s) do sector a laborar no mercado;
- iii) a ligação e fornecimento de água deverá ser negociada e contratada com a entidade gestora do sistema de abastecimento de água;
- iv) a ligação à rede geral de saneamento deverá ser negociada e contratada com a entidade gestora do sistema geral de saneamento.

2 - É responsabilidade da entidade gestora do loteamento garantir o bom funcionamento e estado de conservação de todas as infra-estruturas disponibilizadas até à entrada de cada lote.

3 - Dentro dos limites de cada lote é responsabilidade das empresas instaladas garantirem a limpeza periódica das redes de drenagem de águas pluviais e de saneamento, de forma a garantir o seu bom funcionamento e estado de conservação.

Artigo 13°

Electricidade

Os lotes que necessitem de alimentação eléctrica com potência igual ou superior a 50 KVA, tratando-se de lotes para unidades industriais, ou 25 KVA, nos restantes casos, deverão prever a construção de um espaço próprio para a construção de um PT privativo, sem prejuízo de, enquanto houver disponibilidade, poderem aqueles valores ser ultrapassados.

Artigo 14°

Incêndios

A rede pública de distribuição de água incluirá bocas de incêndio, respeitando as seguintes condições:

a) O serviço de incêndio só poderá ser manobrado pelo pessoal responsável pela gestão da zona dos bombeiros, salvo em caso de reconhecida emergência;

b) Os estabelecimentos industriais deverão instalar um serviço de incêndio privativo, ao qual ligarão as viaturas dos bombeiros, com a possibilidade de funcionamento também com a água da rede pública, através de um ramal, provida de válvula adequada, devidamente selado e de exclusiva utilização apenas em caso de emergência.

Artigo 15°

Abastecimento de água

1 - O abastecimento de água deverá processar-se, sempre que possível, a partir da rede pública de distribuição.

2 - Os estabelecimentos industriais que prevejam consumos de água instantâneos iguais ou superiores a 0,5 l/s serão responsáveis pelo estudo individualizado de avaliação do comportamento da rede pública e ajustamentos subsequentes, se necessário, ou como alternativa complementar as suas necessidades específicas com captação e tratamento próprios.

Regulamento de Edificabilidade do Pólo Industrial da Lagoa

3 - A abertura de poços ou a captação de água, qualquer que seja o meio utilizado, deverá ser precedida de autorização da entidade gestora do loteamento e das competentes entidades licenciadoras.

Artigo 16º

Omissões

Qualquer situação não prevista neste Regulamento observará o disposto na legislação em vigor.

Aprovado em reunião do Executivo Municipal

10/Jul/2002