

**ALTERAÇÃO AO
REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR
DA ZONA INDUSTRIAL DO SOUTO**

Artigo 1.º
Objectivo

O Plano de Pormenor da Zona Industrial do Souto, seguidamente referido como Plano, tem como objectivo estabelecer os princípios e regras a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na área delimitada na planta de implantação.

Artigo 2.º
Âmbito

O presente regulamento aplica-se à área objecto do Plano, cujos limites se encontram definidos na planta de implantação.

Artigo 3.º
Composição do Plano

- 1 - O Plano é composto por elementos fundamentais, complementares e anexos.
- 2 - São elementos fundamentais o regulamento e as seguintes plantas:
 - 1) Planta de implantação - esc. 1:1000;
 - 2) Planta actualizada de condicionantes - esc. 1:1000.
- 3 - São elementos complementares o relatório, o programa de execução, o plano de financiamento e a seguinte planta:
 - 3) Planta de enquadramento - esc. 1: 25 000.
- 4 - São elementos anexos as seguintes plantas:
 - 4) Planta da situação existente - esc. 1:1000;
 - 5) Planta de trabalho - modelação do terreno - esc. 1:1000;
 - 6) Cortes de implantação - esc. 1:1000;
 - 7) Perfil longitudinal da via - esc. 1:1000;
 - 8) Perfil transversal tipo da via - esc. 1:50;
 - 9) Traçado da rede de águas - esc. 1:1000;
 - 10) Traçado da rede de esgotos - esc. 1:1000;
 - 11) Traçado de MT e BT - esc. 1:1000.

Artigo 4.º
Definições

- a) Área bruta de construção - é o somatório das áreas brutas de pavimento edificadas ou susceptíveis de edificação, acima e abaixo da cota de soleira, em cada parcela. Se a área a construir abaixo da cota de soleira se destinar exclusivamente a estacionamento, o seu valor não será considerado para efeito da área bruta de construção.
- b) Área bruta de implantação - é a projecção vertical da área total edificada ou susceptível de edificação em cada parcela.
- c) Coeficiente de ocupação do solo - é o quociente entre a área bruta de implantação e a área da parcela.
- d) Coeficiente volumétrico - é o quociente entre o volume de construção e a área da parcela.
- e) Polígono base de implantação - é o perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício principal.
- f) Zona verde de protecção - é a área livre, entendida como área verde exterior, na qual são proibidas construções, podendo, contudo, ser alvo de reflorestação e de criação de espaços verdes.
- g) Zona de expansão - é a área livre onde futuramente se pode expandir a zona industrial.

Artigo 5.º
Uso do solo

- 1 - Na área do Plano, as parcelas delimitadas podem ter uso para indústria, armazéns, comércio, serviços ou equipamentos, de acordo com o especificado na planta de implantação.
- 2 - Na eventualidade de durante o período de implementação do Plano não surgir a necessidade de instalar equipamentos, às parcelas destinadas a esse uso poderá ser atribuído uso industrial, devendo na futura expansão da zona industrial serem previstas outras localizações para equipamentos de modo a cumprir o estipulado no Plano Director Municipal.

Artigo 6.º

Condições de edificabilidade

1 - A execução das edificações e de quaisquer obras de construção obedecem aos seguintes parâmetros:

- a) O coeficiente da ocupação do solo máximo, em cada parcela, é de 0,40;
- b) O coeficiente volumétrico máximo, em cada parcela, é de 5 m³/m²;
- c) A altura das edificações industriais não pode ser superior a 10 m, medida ao beirado das coberturas, excepto para o caso de instalações técnicas;
- d) A altura das edificações de equipamentos não pode ser superior a 7 m medida ao beirado das coberturas;
- e) A implantação das edificações principais deverá respeitar o polígono base de implantação, devendo as parcelas situadas junto do perímetro da zona industrial observar cumulativamente como afastamento mínimo, nos casos em que se aplique, o decorrente da aplicação da regra do plano inclinado a 45º, contados a partir dos limites das parcelas com frente para o exterior da zona;
- f) A Câmara Municipal poderá autorizar construções no exterior do polígono base de implantação que se destinem à vigilância da unidade industrial ou à cobertura de lugares de estacionamento;
- g) Ao longo das frentes de parcela que confrontem com arruamentos, na extensão sobrance aos acessos à parcela será reservada uma faixa de terreno com, pelo menos, 2 m de largura, que será destinada a zona verde. O arranjo e manutenção desta zona, embora da responsabilidade dos proprietários de cada parcela, poderá obedecer a normas a definir pelos serviços competentes da Câmara Municipal;
- h) A área obrigatoriamente não impermeabilizada é, no mínimo, de 20% de cada parcela, valor este que inclui o referido na alínea anterior;
- i) Nos limites das parcelas que confrontam com arruamentos, assim como entre parcelas na extensão correspondente ao afastamento frontal do polígono base de implantação, podem ser construídas vedações em alvenaria, betão ou outros materiais com altura máxima de 1 m,

podendo ser complementadas com redes ou grades até à altura máxima de 2 m. Os restantes muros de delimitação de parcelas podem ter a altura de 2 m.

Artigo 7.º

Estacionamento e circulação

- 1 - Em cada parcela os espaços destinados a circulação, estacionamento, cargas e descargas e armazenagem a descoberto serão devidamente arranjados tendo em atenção tanto a boa conservação das parcelas e zonas envolventes como a necessidade de garantir um bom escoamento de águas pluviais.
- 2 - Em cada parcela deverá ser previsto o estacionamento necessário ao funcionamento das actividades a instalar, devendo assegurar-se o mínimo de um lugar/150 m² de área bruta de construção.
- 3 - Os proprietários devem assegurar os acessos às parcelas por forma a permitir manobras fáceis e seguras.
- 4 - As parcelas deverão ter áreas livres envolventes das edificações que permitam o acesso a viaturas de bombeiros.

Artigo 8.º

Condições de instalação e laboração dos estabelecimentos industriais

- 1 - A instalação, alteração e ampliação dos estabelecimentos industriais é efectuada nos termos da legislação em vigor, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 283/93, de 17 de Agosto, e do Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de Agosto.
- 2 - A laboração dos estabelecimentos industriais não poderá iniciar-se sem que as instalações sejam vistoriadas.

Artigo 9.º

Controlo ambiental

- 1 - Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, quando exigíveis por lei, por forma a evitar que os efluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras, gases ou fumos tóxicos, ruídos ou

odores incómodos sejam lançados na atmosfera, no solo ou nas linhas de água, para a rede de drenagem de águas residuais e rede de drenagem de águas pluviais.

2 - As indústrias de cuja laboração resulte, à partida, qualquer grau de poluição do meio ou produzam efluentes residuais não compatíveis com o sistema geral de saneamento só serão autorizadas após prova de que os métodos e sistema de depuração a introduzir darão garantia de que a poluição será compatível com o meio receptor e permitirão o respeito dos parâmetros definidos por lei.

3 - As entidades competentes farão a verificação in situ dos sistemas despoluidores instalados e a determinação da eficiência do seu funcionamento, nomeadamente através da colheita de amostras nos efluentes gasosos, líquidos ou sólidos eliminados, para posterior caracterização analítica, ficando o empresário obrigado a autorizar tais diligências.

4 - As empresas a instalar obrigam-se a realizar o pré-tratamento das águas residuais, de modo que as características do efluente lançado na rede pública sejam compatíveis com o sistema geral e obedeçam aos parâmetros definidos pelo Decreto-Lei n.º 74/90, de 7 de Março, e pelo Decreto-Lei n.º 46/94, de 22 de Fevereiro.

5 - As empresas a instalar obrigam-se a realizar o tratamento dos seus efluentes gasosos lançados na atmosfera, de modo a obedecer ao estabelecido no Decreto-Lei n.º 352/90, de 9 de Novembro, e na Portaria n.º 286/93, de 12 de Março.

6 - As empresas a instalar deverão tomar as providências necessárias à salvaguarda dos parâmetros definidos no Regulamento Geral sobre o Ruído (Decreto-Lei n.º 251/87, de 24 de Julho, e Decreto-Lei n.º 292/89, de 2 de Setembro) e no Decreto-Lei n.º 72/92, de 28 de Abril, seja para o interior seja para o exterior do edifício.

7 - O detentor de resíduos, qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou utilização, por forma que não ponham em perigo a saúde humana nem causem prejuízo ao ambiente, conforme o estabelecido no Decreto-Lei n.º 239/97, de 9 de Setembro, e legislação complementar.

8 - Os detentores e utilizadores de óleos usados deverão cumprir, no que respeita, nomeadamente, à sua recolha, armazenagem, transporte, tratamento e eliminação, o constante do Decreto-Lei n.º 88/91, de 23 de Fevereiro, e da Portaria n.º 240/92, de 25 de Março.

9 - 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 o meio ambiente, todas as indústrias a instalar abrangidas pelo Decreto-Lei n.º 204/93, de 3 de Junho, deverão dar cumprimento ao estabelecido no referido diploma.

10 - Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade da empresa proprietária.

11 - A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.

Artigo 10.º

Emparcelamento

1 - É permitida a agregação de duas ou mais parcelas sempre que tal se revele necessário, as quais passam a constituir uma única para efeitos de aplicação do presente regulamento.

2 - Na eventualidade de, para uma parcela resultante da agregação, o investimento previsto não se concretizar, o emparcelamento deixa de ter efeito, passando a considerar-se as parcelas individuais que deram origem à parcela agregada.

Artigo 11.º

Disposições finais

Nos casos omissos aplicar-se-á a legislação em vigor.