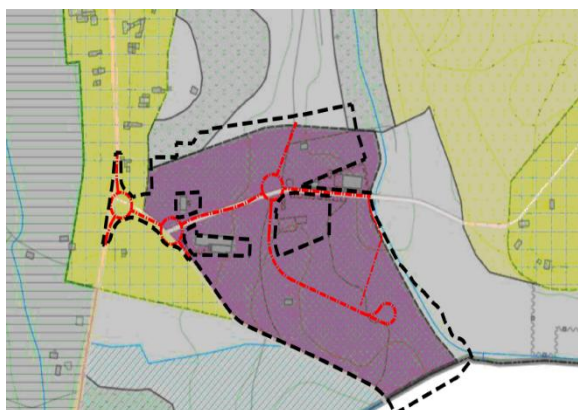


REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

DA ZONA INDUSTRIAL DA LOURICEIRA





Nota Justificativa

O Município de Penela, caracterizado como concelho de baixa densidade populacional, assume como objetivo estratégico de valorização do território o investimento empresarial, o desenvolvimento sustentável, a inovação e o empreendedorismo no concelho.

Considerando que o investimento empresarial diversificado é decisivo para a modernização do tecido empresarial do concelho de Penela, que constitui uma condição indispensável à melhoria da qualidade de vida e desenvolvimento social das populações residentes e que a promoção do desenvolvimento é uma atribuição municipal prevista na alínea m) do nº 2 do artigo 23º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, anexo à Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, o Município de Penela cria este regulamento no sentido de avançar para uma nova fase da Operação de Acolhimento Empresarial do Loteamento Industrial da Louriceira.

Uma operação financiada por fundos europeus do Centro 2020, com o objetivo de disponibilizar novos espaços, num total de 22 lotes, dotados de infraestruturas básicas que incluem a requalificação de arruamentos, rede de drenagem de águas residuais e pluviais, rede de abastecimento de água e o dimensionamento da rede de distribuição para gás natural, infraestruturas elétricas, infraestruturas ITUR e sinalética.

Com o objetivo de afirmar o Loteamento Industrial da Louriceira como espaço privilegiado para a fixação de empresas de modo a captar a instalação de projetos empresariais com atividades de valor acrescentado e orientadas para inovação, que contribuam para a criação de emprego qualificado, para o aumento do volume de negócios e para o estabelecimento de parcerias e para o reforço da capacidade tecnológica do concelho, a elaboração do presente regulamento visa, precisamente, criar um conjunto de regras que definam a instalação de unidades industriais, de armazenagem, de serviços e de comércio, exercidas por entidades públicas ou privadas, permitindo-se a coexistência de outros usos e atividades, nomeadamente operações de gestão de resíduos e equipamento ligados a estas atividades, nesta zona industrial.

ARTIGO 1.º

DESTINO

O loteamento em anexo, destina-se predominantemente à instalação de unidades industriais, de armazenagem, de serviços e de comércio, exercidas por entidades públicas ou privadas, permitindo-se a coexistência de outros usos e atividades, nomeadamente operações de gestão de resíduos e equipamento ligados a estas atividades.

ARTIGO 2.º

CARATERÍSTICAS DAS EMPRESAS

1. Empresas nacionais ou estrangeiras devidamente licenciadas e que obedeçam a todos os requisitos exigidos pela legislação em vigor, nomeadamente ao controlo de poluição sonora, líquida, gasosa e resíduos sólidos.
2. É proibida a instalação neste parque empresarial de indústrias consideradas poluentes ou como sendo tóxicas ou perigosas de acordo com a respetiva legislação.
3. As indústrias que produzem efluentes no processo de fabrico têm que apresentar estudos do seu pré-tratamento.
4. De igual modo as indústrias que produzem resíduos no seu processo de fabrico devem apresentar um plano de prevenção e gestão dos mesmos.

ARTIGO 3.º

CARATERÍSTICAS DE LOTES

1. Os lotes, de acordo com a divisão estabelecida no projeto de loteamento anexo a este regulamento, destinam-se às atividades definidas no artº 1º.
2. Todas as unidades deverão dispor, dentro da área do respetivo lote, de locais para a carga e descarga de mercadorias, não se permitindo essa operação na via pública.
3. Cada lote tem que dispor, dentro da sua área, de lugares de estacionamento quer para veículos ligeiros, quer pesados, em número que cumpra os requisitos do PDM. Para além destes lugares há considerar os lugares pesados afetos à via pública, os quais se encontram devidamente explicitados na planta de síntese.

ARTIGO 4.º



ZONAMENTO

Para efeitos do presente regulamento, o Parque Empresarial é constituído pelas seguintes zonas:

- a) Zona de lotes;
- b) Zona de domínio publico:
 - i) arruamentos e circulação automóvel;
 - ii) Zonas verdes e equipamento;
 - iii) Estacionamentos;
 - iv) Passeios.

ARTIGO 5.º

ZONA DE LOTES

1. A zona de lotes é constituída pelas áreas destinadas à instalação das unidades referidas no artigo 1.º.
2. Será permitida a junção de dois ou mais lotes, ficando a construção condicionada ao estabelecido nos pontos 3 a 14.
3. No caso da junção de lotes as áreas máximas previstas no quadro da planta de síntese não podem exceder o somatório das áreas previstas nos lotes unificados, sendo possível anular os logradouros entre os polígonos de implantação.
4. A área de implantação máxima em cada lote será a constante no quadro de síntese. As varandas e platibandas não entram para o cálculo, não podendo estas exceder os limites dos polígonos de implantação.
5. Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes são os estabelecidos na planta de síntese, salvo serviços de portaria e locais destinados a depósito de resíduos para reciclagem.
6. O número máximo de pisos acima da cota de soleira é 2, podendo admitir-se a introdução de cave para estacionamentos e arrumos.

7. As áreas de construção máximas serão as constantes no quadro de síntese.
8. A altura máxima de qualquer corpo do edifício não poderá ultrapassar os 12,00m, com exceção dos casos tecnicamente justificados.
9. A altura da edificação é contabilizada acima da cota de soleira, ficando a cave abaixo daquela cota.
10. O volume de construção máximo acima do solo será o constante no quadro de síntese, salvo as situações excepcionais referidas em 8.
11. A cota de soleira (piso térreo) das construções é a constante nas plantas de implantação e síntese, admitindo-se uma variação de $\pm 1,00\text{m}$, desde que devidamente justificada.
12. Todas as ações de arborização e rearborização com recurso a espécies florestais estão sujeitas, no território continental, ao cumprimento do Decreto-Lei n.º 96/2013, de 19 de julho, na sua redação atual, devendo ser cumpridos os critérios para a gestão de combustível no âmbito da rede secundária de gestão de combustível, de acordo com a legislação em vigor.
13. Os acessos aos lotes, muito embora se encontrem materializados poderão ser alterados desde que não implique a variação do número de estacionamento na via pública.
14. Dentro do mesmo lote é possível mais do que um tipo de ocupação/fração desde que cumpra os parâmetros do PDM.

ARTIGO 6.º

ZONA DE DOMINIO PÚBLICO

A zona de espaços públicos é constituída pela rede viária, estacionamento, passeios, serventias, locais para recolha de resíduos sólidos (ecopontos), local de implantação do PT e zonas verdes.

ARTIGO 7.º

TRATAMENTO DE EFLUENTES E RESÍDUOS

1. É da responsabilidade das unidades instalar na zona do lote o tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como a eliminação de cheiro, ruído e outras formas de degradação ambiental, bem como locais para depósito provisório de resíduos para reciclagem.



2. Relativamente aos efluentes líquidos resultantes do processo de fabrico, só poderão ser lançados na rede geral de saneamento após o conveniente tratamento, estando sujeito a parecer da APIN, dependendo o alvará de utilização da sua execução.

3. A Câmara Municipal de Penela poderá impor, ouvida a Direção Regional do Ambiente e Ordenamento do Território, outros condicionamentos que entender necessários quer à instalação, quer à laboração das unidades, tendo em vista a manutenção do equilíbrio ambiental da zona e da sua envolvente.

ARTIGO 8.º

DÚVIDAS E OMISSÕES

Qualquer omissão ou dúvida suscitada na interpretação e aplicação do presente regulamento, que não possa ser resolvida pelo recurso aos critérios legais de interpretação e integração de lacunas, será resolvida pela Câmara Municipal de Penela, de acordo com a legislação em vigor.

ARTIGO 9.º

ENTRADA EM VIGOR

O presente regulamento entra em vigor após a sua publicitação, nos termos legais.

ANEXO 1

PLANTA SÍNTESE DE LOTEAMENTO



ANEXO 2

QUADRO SÍNTESE DE LOTEAMENTO

LOTE	ÁREA dos LOTES (m²)	ÁREAS MÁXIMA (m²)		VOL. MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA (m³) *	Nº MÁXIMO de FRACÇÕES	Nº DE ESTACIONAMENTOS NO LOTE		Nº MÁX. DE PISOS		COTAS DE SOLEIRA RC **	ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (m) *
		IMPLANTAÇÃO ABAXO DA COTA DE SOLEIRA	ACIMA DA COTA DE SOLEIRA			LEGEROS	PESADOS	ACIMA COTA SOLEIRA	ABAXO COTA SOLEIRA		
1	5 007	2 700	2 000	24 000	2	20	3	(A)	1	251.5	12
2	5 089	2 500	1 800	21 600	2	18	3	(A)	1	256.5	12
3	4 837	2 300	1 700	20 400	2	17	3	(A)	1	259.0	12
4	4 186	2 000	1 600	19 200	2	16	3	(A)	1	260.0	12
5	4 075	2 100	1 600	19 200	2	16	3	(A)	1	261.5	12
6	5 493	3 500	2 500	30 000	2	25	4	(A)	1	258.0	12
7	3 969	2 200	1 800	21 600	2	18	3	(A)	1	261.0	12
8	5 155	3 100	2 500	30 000	2	25	4	(A)	1	257.5	12
9	3 265	1 700	1 400	16 800	2	14	2	(A)	1	269.0	12
10	3 593	1 900	1 600	19 200	2	16	3	(A)	1	264.0	12
11	3 848	2 100	1 600	19 200	2	16	3	(A)	1	261.0	12
12	4 408	2 400	1 900	22 800	2	19	3	(A)	1	261.0	12
13	14 527	9 200	3 000	36 000	2	30	4	(A)	1	265.5	12
14	3 832	2 200	1 600	19 200	2	16	3	(A)	1	266.5	12
15	3 277	1 700	1 500	18 000	2	15	2	(A)	1	263.5	12
16	3 277	1 700	1 500	18 000	2	15	2	(A)	1	263.5	12
17	3 277	1 700	1 500	18 000	2	15	2	(A)	1	266.5	12
18	3 299	1 700	1 500	18 000	2	15	2	(A)	1	271.0	12
19	4 504	2 600	2 000	24 000	2	20	3	(A)	1	271.0	12
20	4 764	2 500	1 800	21 600	2	18	3	(A)	1	266.5	12
21	2 603	1 200	1 000	12 000	2	10	2	(A)	1	263.0	12
22	2 125	700	1 000	7 200	2	10	2	(A)	1	258.0	12
TOTAL	98 410 m²	53 700 m²	38 000 m²	456 000 m³	44	384 lug	62 lug	-	-	-	-

(A) O número de pisos acima da cota de soleira deve respeitar a cota máxima definida em PDM bem como o RGEU / RJUE.

* A altura da edificação e o volume máximo de construção poderão ser excedidos nos casos tecnicamente justificadas.

**

- A cave destina-se a estacionamento e armazém, podendo ou não ser construída.

- Os acessos aos lotes poderão ser alterados desde que não haja variação do número de estacionamentos na via pública.

- É possível juntar dois ou mais lotes. Nestes casos, a área resultante da junção não pode exceder o somatório das áreas previstas para cada lote, sendo possível anular os logradouros entre os respetivos polígonos de implantação.



- A implantação das construções nos lotes são meramente indicativas, podendo as mesmas ter outra configuração desde que implantadas dentro do "polígono de implantação", respeitando contudo o regulamento dos lotes.