



**REGULAMENTO DA OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO
DA ZONA INDUSTRIAL DE PENSO**

Dezembro 2020

Regulamento da Operação de Loteamento da Zona Industrial de Penso

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º - Âmbito e aplicação

Para efeitos de uso do solo e de licenciamento de quaisquer obras de edificação na área da Operação de Loteamento da Zona Industrial de Penso, definida na planta síntese, aplicar-se-á o presente Regulamento.

Artigo 2º - Condicionamentos gerais

Todos os lotes previstos na Operação de Loteamento destinam-se à implantação de edifícios com fim industrial ou de serviços, incluindo os destinados a armazéns, depósitos, silos, laboratórios, quando justificável.

Artigo 3º - Omissões

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

CAPÍTULO II

Condicionamentos arquitectónicos e urbanísticos

Artigo 4º - Tipologia de ocupação do lote

1. Os edifícios respeitarão o tipo de ocupações isoladas e devem, obrigatoriamente, respeitar os alinhamentos definidos na planta de síntese.
2. Os edifícios serão sempre implantados com os afastamentos mínimos de 5m aos limites laterais, posterior e frontal dos lotes, sem prejuízo da distância ao limite frontal do lote ser igual a metade da respectiva altura.

Artigo 5º - Cércia e altura da construção

1. As edificações não deverão ultrapassar a cércea de 7m.
2. Salvo situações pontuais devidamente justificadas, decorrentes da necessidade de processos de fabrico ou equipamento a instalar, a altura máxima de construção admitida é de 10m.
3. A altura de cada corpo de uma edificação não deverá ultrapassar um plano de 45º, definido a partir de qualquer dos limites do lote, salvo em condições devidamente justificadas, decorrentes da necessidade de processos de fabrico ou equipamentos a instalar.

Artigo 6º - Área de implantação

1. Os edifícios devem respeitar o polígono base de implantação definido na planta de síntese.
2. A área de implantação (Ai) será igual ou inferior a 50% da área do lote.

3. Sem prejuízo do número anterior, é permitida a construção de anexos para apoio às actividades industrial ou de serviços, desde que sejam cumpridas as condições definidas no Plano Director Municipal e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.

Artigo 7º - Superfície impermeabilizada

1. A superfície impermeabilizada (Si) não poderá ser superior a 75% da área do lote.
2. Os espaços livres não impermeabilizados deverão ser tratados como espaços verdes plantados, de preferência, espécies autóctones, de acordo com projecto paisagístico a submeter à aprovação da Câmara Municipal quando da aprovação do projecto de arquitectura.

Artigo 8º - Área de estacionamento

A área de estacionamento no interior do lote deve satisfazer as necessidades próprias do estabelecimento, nos termos estabelecidos no PDM.

1. 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 9º - Vedações dos lotes

1. Serão construídos muros ou redes divisórias entre logradouros com a altura de 2 m.
2. O muro frontal deverá ter um soco com 0,5 m de altura em alvenaria revestida ou pintada em tons claros e o restante em rede com 1,5 m de altura.

CAPÍTULO III

Condicionamentos infra-estruturais

Artigo 10º - Ligações às redes

As ligações às redes públicas de infra-estruturas, até ao limite de propriedade, são encargo dos promotores da operação de edificação e requeridas às entidades competentes.

Artigo 11º - Electricidade

Os lotes que necessitem de fornecimento de energia eléctrica com potência igual ou superior a 50 kVA devem prever a construção de um espaço próprio para instalação de um Posto de Transformação privativo.

Artigo 12º - Incêndios

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

- a. O serviço de incêndio só poderá ser manobrado pelo pessoal pertencente à entidade gestora ou por bombeiros, salvo em caso de reconhecida emergência e posteriormente comunicado à entidade gestora;
- b. Os estabelecimentos devem instalar um serviço de incêndio privativo, nos termos da legislação em

vigor, sendo obrigatório possuir caudalímetro a instalar pelo proprietário, após aprovação da entidade gestora, com ligação à rede pública através de um ramal, sendo este executado nos termos do regulamento municipal aplicável.

Artigo 13º - Abastecimento de água

1. O abastecimento de água deve processar-se, sempre que possível, a partir da rede pública de distribuição.
2. Os estabelecimentos 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.
3. Qualquer captação de água particular deverá ser devidamente licenciada na APA, sendo obrigatório a instalação de contadores para a medição do caudal captado de forma a indexar o mesmo as tarifas de saneamento e resíduos, nos termos dos respectivos regulamentos municipais.

Artigo 14º - Efluentes

1. Só será permitida a descarga de efluentes industriais na rede de colectores municipais desde que:
 - a. A ETAR Municipal tenha capacidade para tratar os respectivos efluentes, quer ao nível das suas concentrações e características;
 - b. A ETAR tenha capacidade ao nível do caudal, não comprometendo o seu ano horizonte;
 - c. Todos os efluentes devem possuir um sistema de pré-tratamento e garantir uma descarga diária homogeneia;
2. Caso seja permitida a descarga de efluentes industriais na rede de colectores municipais será obrigatório por parte do proprietário a:
 - a. Realização de análises compostas, com uma periodicidade mensal, aos parâmetros que a entidade gestora indique;
 - b. A instalação de um caudalímetro a montante da caixa de ramal, sob custas do proprietário e aprovado pela entidade gestora.
3. Os efluentes industriais que entidade gestora não autoriza descarregar na rede de colectores municipais, os proprietários assumirão o tratamento dos mesmos adequadamente, sendo necessário obter autorização da APA.
4. É rigorosamente proibido o lançamento de óleos usados na rede de colectores municipais; os estabelecimentos detentores daqueles resíduos deverão armazená-los para posterior tratamento, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 15º - Resíduos Sólidos, poluição atmosférica e sonora

1. Os estabelecimentos geradores de resíduos sólidos poderão, caso as características destes o permitam, acordar com a entidade gestora a sua recolha, transporte e destino final; caso contrário, serão responsáveis

pelo seu destino final.

2. Os estabelecimentos geradores de poluição atmosférica deverão prever medidas adequadas de antipoluição, por forma a cumprir a legislação em vigor sobre emissões para a atmosfera de substâncias poluentes.
3. Os estabelecimentos geradores de poluição sonora deverão prever medidas adequadas de antipoluição, de forma a cumprir a legislação em vigor sobre o ruído.