

Resolução do Conselho de Ministros n.º 133/2005

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Gavião aprovou, em 15 de Novembro de 2004, o Plano de Pormenor de Ampliação do Loteamento Industrial de Gavião.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública prevista nos n.ºs 4 e 5 do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

O município de Gavião dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 136/96, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 201, de 30 de Agosto de 1996.

O Plano de Pormenor de Ampliação do Loteamento Industrial de Gavião não está conforme com o Plano Director Municipal porque se insere numa área indicada na planta de ordenamento como «espaço florestal» e, pontualmente, como «espaço natural», estando, assim, sujeito a ratificação do Conselho de Ministros.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção da ocupação urbanística de uma área com povoamentos de sobreiro por violar o disposto no artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 169/2001, de 25 de Maio.

Foi emitido parecer favorável pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar parcialmente o Plano de Pormenor de Ampliação do Loteamento Industrial de Gavião, cujo regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação a área assinalada na planta de implantação.

3 — Fica alterada a planta de ordenamento do Plano Director Municipal de Gavião na área de intervenção do Plano de Pormenor.

Presidência do Conselho de Ministros, 29 de Julho de 2005. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

**REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DE AMPLIAÇÃO
DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL DE GAVIÃO**

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto, âmbito territorial e conteúdo material

1 — O presente Regulamento, e bem assim a planta de implantação, e todos os demais documentos escritos e desenhados que acompanham este Plano, fazem parte integrante do Plano de Pormenor de Ampliação do Loteamento Industrial de Gavião. Este Plano tem como objectivo definir, desenvolver e concretizar com detalhe a concepção da sua forma e condições de ocupação desse espaço, a qual servirá de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores.

2 — A área abrangida pelo presente Plano de Pormenor é de 17,525 ha, tendo como limites cartográficos os definidos na planta de implantação à escala de 1/1000, localizando-se a norte da EN 118 e a poente do loteamento industrial existente.

3 — O presente Plano de Pormenor estabelece o desenho urbano exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como o respectivo tratamento, alinhamento, implantação, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização dos equipamentos e espaços verdes.

Artigo 2.º

Regime do plano

1 — Quaisquer acções de iniciativa pública, cooperativa ou privada, que tenham por fim a ocupação, uso e transformação do solo a realizar na área de intervenção do presente Plano respeitarão obrigatoriamente o presente Regulamento, bem como todos os elementos que constituem e acompanham o Plano.

2 — Compete à Assembleia Municipal de Gavião a resolução de todas as dúvidas que possam surgir no âmbito de interpretação e integração de casos omissos, devendo, se necessário, consultar previamente a equipa autora do presente Plano.

Artigo 3.º

Elementos que constituem e acompanham este Plano de Pormenor

1 — O presente Plano é constituído pelos seguintes elementos, que dele se consideram parte integrante:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação à escala de 1/1000;
- c) Planta actualizada de condicionantes à escala de 1/1000.

2 — Acompanham ainda este Plano:

2.1 — Peças escritas:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução de acções previstas;
- c) Plano de financiamento.

2.2 — Peças desenhadas:

- a) Planta de enquadramento à escala de 1/5000;
- b) Plantas de localização à escala de 1/25 000;
- c) Planta extracto do Plano Director Municipal (PDM) à escala de 1/25 000;
- d) Planta de trabalho à escala de 1/1000;
- e) Planta de relevo à escala de 1/2000;
- f) Planta da situação existente à escala de 1/5000;
- g) Planta de infra-estruturas de água e saneamento à escala de 1/2000;
- h) Planta de infra-estruturas eléctrica, telecomunicações e de dados à escala de 1/2000;
- i) Planta de infra-estruturas de rede de gás à escala de 1/2000;
- j) Planta de infra-estruturas de águas pluviais à escala de 1/2000;
- k) Perfis à escala de 1/1000.

Artigo 4.º

Definições

Para efeitos do presente Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

«Alinhamento» — intercepção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores onde se situam (passeios ou arruamentos). Relacionam-se com traçados viários. Devem ter em linha de conta disposições do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (REGÉU) e dos planos de urbanização ou de pormenor, de acordo com as necessidades de estacionamento e arborização e com as intenções da morfologia urbana;

«Área total de construção (atc)» — soma das áreas brutas de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores, acima e abaixo do solo, com exclusão de sótãos sem pé-direito regulamentar. Instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios (PT, central térmica, central de bombagem), varandas, galerias exteriores públicas ou de outros espaços livres de uso coberto, quando não encerrados. Pode ser também designado por área de pavimento ou área de laje;

- «Área de implantação da construção» — área resultante da projecção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e platibandas. Pode ser também denominada «área ocupada pelos edifícios»;
- «Balanço» — por balanço entende-se a medida do avanço de qualquer plano da fachada tomada para fora dos planos dados pelos alinhamentos propostos na planta de implantação;
- «Cércea» — dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;
- «Cota de soleira» — demarcação altimétrica do nível do primeiro degrau da entrada principal, referida ao arruamento de acesso;
- «Coeficiente de ocupação do solo (COS)» — quociente entre área total de pavimentos acima do solo e a área da parcela;
- «Área do lote» — área relativa à parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção com ou sem logradouro privado;
- «Profundidade máxima de construção» — dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada tardoz de um edifício;
- «Índice de impermeabilização do solo» — quociente entre a área de implantação das construções, incluindo anexos, vias pavimentadas, piscinas, campos desportivos, etc., e a área total da parcela;
- «Índice de ocupação do solo» — quociente entre a área de implantação da construção e a área total da parcela;
- «Fachada principal» — frente de construção confrontando com o arruamento ou espaço público e onde se localiza a entrada principal;
- «Logradouro» — área de terreno livre de um lote ou parcela adjacente à construção nele implantada.

Artigo 5.º

Servidões

À Reserva Ecológica Nacional, à linha a 30 KV e à faixa de protecção à EN 118 são aplicáveis as disposições legais em vigor.

CAPÍTULO II

Condições gerais do uso, ocupação, utilização e transformação do solo

Artigo 6.º

Regime geral

- 1 — São interditos quaisquer estabelecimentos industriais classificados pela Portaria n.º 464/2003, de 6 de Junho, de tipologia 1.
- 2 — As áreas de solo urbano destinam-se predominantemente à localização de actividades industriais, bem como outras, nomeadamente comerciais e de serviços, desde que estas não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com as existentes ou previstas nas áreas adjacentes.
- 3 — Para além do disposto no número anterior, existem também razões de incompatibilidade quando, decorrente da utilização e ou ocupação de actividades a instalar, se possa verificar, isoladamente, qualquer das seguintes circunstâncias:

- a) Produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que agravem as condições de salubridade ou dificultem o seu melhoramento;
- b) Agravamento dos riscos de incêndio ou explosão;
- c) A não observância de disposições legais em vigor, que sejam aplicáveis ao caso concreto.

Artigo 7.º

Ocupação e utilização do solo

A ocupação e utilização do solo neste Plano de Pormenor terá o seguinte uso:

- a) Unidades industriais;
- b) Unidades de comércio e serviços;

- c) Equipamentos públicos e privados;
- d) Rede viária e estacionamento;
- e) Espaços públicos.

Artigo 8.º

Regime

- 1 — As funções industriais admitidas na área de intervenção do Plano são as expressas na planta de implantação e no presente Regulamento.
- 2 — Não poderá ser licenciada qualquer construção destinada a indústria ou emissão da respectiva licença, sem que os projectos de infra-estruturas, rede de abastecimento de água, drenagem de águas residuais e pluviais, instalação eléctrica, instalação da rede ITED, bem como os de segurança contra incêndio e sistema anti-poluentes, caso a actividade assim o exija, se mostrem aprovados pelos respectivos serviços e entidades competentes.
- 3 — É permitida a instalação de unidades comerciais e de serviços nas áreas destinadas à instalação de unidades industriais.

CAPÍTULO III

Disposições aplicáveis à sua composição

Artigo 9.º

Balanços e construções

- 1 — Nas fachadas dos edifícios são admitidos balanços em avanço sobre o plano das mesmas nas condições estabelecidas neste Regulamento.
- 2 — Nas fachadas laterais com afastamentos iguais ou inferiores a 10 m não são permitidos balanços que ultrapassem o polígono da base implantação definido na planta de implantação.
- 3 — Os balanços não devem ocupar em cada fachada uma área que ultrapasse dois terços da área da zona superior. Esta zona é a que se situa para cima de 3 m, medidos a partir da cota de soleira.
- 4 — O balanço máximo permitido não poderá exceder 0,80 m.

Artigo 10.º

Cérceas

- 1 — A cércea máxima prevista para as construções está definida no quadro de síntese da planta de implantação.
- 2 — Com excepção da área administrativa que poderá ter dois pisos, as edificações terão um só piso. O valor da cércea poderá ser ultrapassado face à natureza da indústria a instalar desde que previamente justificado, ou cujo *lay-out* assim o obrigue.

Artigo 11.º

Espaços livres e verdes

- 1 — Os espaços verdes serão constituídos pelo espaço de protecção e enquadramento definidos na planta de implantação. Os taludes resultantes dos movimentos de terra para a modelação dos terrenos, deverão ser arborizados.
- 2 — A superfície de terreno não ocupada com construções não deve ser impermeabilizada em pelo menos 20 % da área sobrance, devendo ser tratada como área verde plantada, ajardinada ou arborizada.

Artigo 12.º

Condições de ocupação

- 1 — A percentagem de ocupação das parcelas não poderá ser superior ao estabelecido na planta de implantação.
- 2 — Os afastamentos mínimos das construções serão os indicados na planta de implantação.
- 3 — Excepcionalmente, a Câmara Municipal poderá permitir a implantação de uma única edificação fora do alinhamento definido e constante da planta de implantação, a qual não poderá ultrapassar 32 m² de área bruta de construção e 3 m de cércea, destinando-se esta edificação exclusivamente à vigilância localizada no alinhamento da vedação.

Artigo 13.º

Fracçãoamento

- 1 — Será permitida a junção de duas ou mais parcelas, sempre que necessário, passando neste caso a constituir uma única parcela,

no devido cumprimento pelos índices estabelecidos no quadro de síntese, para efeitos deste Regulamento.

2 — Sempre que não se concretize o empreendimento que deu origem à agregação das parcelas, de acordo com o previsto no número anterior, as mesmas poderão ser parceladas novamente, retomando as áreas iniciais previstas na planta de implantação.

3 — Será permitida a constituição em regime de propriedade horizontal sempre que se verifiquem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Não sejam constituídas mais de duas fracções autónomas;
- b) A área mínima de cada fracção seja de 1000 m²;
- c) As respectivas fracções confinem conjuntamente com uma via pública;
- d) Cumpram-se as condições estabelecidas no artigo 5.º deste Regulamento e demais disposições legais em vigor.

Artigo 14.º

Acessibilidade

1 — A rede viária é constituída por arruamento, estacionamento e passeios.

2 — Toda a instalação industrial deve possuir espaços privativos para carga, descarga e armazenagem a descoberto de matérias-primas ou produtos manufacturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública.

3 — Não é permitida a acumulação de lixos ou sucata devendo ser mantido limpo o espaço não edificado e livres as vias de acesso.

4 — Todas as parcelas deverão ter áreas livres envolventes às edificações que permitam o livre acesso a viaturas de bombeiros.

Artigo 15.º

Volumetria

As edificações propostas e assinaladas na planta de implantação deverão implantar-se nas respectivas parcelas de acordo com o alinhamento nela contido e em conformidade com o definido no quadro de síntese.

CAPÍTULO IV

Rede viária, estacionamento e estacionamento

Artigo 16.º

Estacionamento

1 — Em toda a área do Plano só poderão ser abertos novos arruamentos ou consolidados os existentes, de acordo com o previsto na planta de implantação.

2 — O estacionamento diz-se privado quando se efectuar no interior da parcela e público quando se efectuar no exterior da parcela.

3 — Os parâmetros de dimensionamento, bem como a capacidade de parqueamento, fazem-se de acordo com a legislação em vigor.

4 — A área de parqueamento automóvel em cada lote não deverá ser inferior a 5 % da superfície de pavimento útil das edificações.

5 — O perfil transversal do arruamento é dimensionado de acordo com o estabelecido nas peças desenhadas que fazem parte integrante deste Plano.

CAPÍTULO V

Condições especiais de ocupação e transformação do solo

Artigo 17.º

Infra-estruturas

1 — Todas as edificações devem ser ligadas às redes de electricidade, rede de drenagem pública de águas residuais e pluviais, abastecimento de água, salvaguardando os eventuais condicionamentos que possam ser impostos pelas entidades competentes.

2 — É da responsabilidade da Câmara Municipal garantir a execução e manutenção das infra-estruturas urbanísticas da zona industrial, nomeadamente no que se refere a arruamentos e espaços públicos, rede de abastecimento de água, rede de drenagem pública de águas residuais e pluviais e energia eléctrica em BT, redes telefónicas e de telex, sem prejuízo do número seguinte.

3 — A Câmara Municipal não concederá licença para construção ou alteração dos estabelecimentos industriais sem que tenha sido autorizado pela entidade coordenadora o respectivo processo de licenciamento, respeitando a legislação aplicável.

Artigo 18.º

Arranjos exteriores, muros e vedações

1 — Os arranjos exteriores das zonas fronteiras a qualquer construção serão a cargo do interessado em toda a área compreendida entre o lancil confinante com o arruamento público e o plano de fachada, designadamente infra-estruturas, guias, passeios e estacionamentos, cumprindo as indicações a prestar pelos serviços técnicos da Câmara Municipal de Gavião, à qual o requerente solicitará os elementos técnicos necessários.

2 — Em todas as parcelas confinantes com a via pública será construído um muro de vedação em alvenaria, betão ou materiais semelhantes com a altura máxima de 0,70 m acima do terreno, podendo ser encimada por vedação de rede ou grade. Os muros divisórios entre parcelas terão a altura máxima de 1,30 m.

Artigo 19.º

Resíduos

1 — As unidades industriais instaladas são responsáveis pelo fim adequado dos seus resíduos, de acordo com o previsto na lei.

2 — É proibido o lançamento de qualquer tipo de resíduos industriais sólidos e líquidos no solo.

3 — O destino a dar pelas unidades industriais aos seus resíduos constará das condições de licenciamento.

4 — Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos poderão, caso as características destes o permitam, estabelecer um acordo com a Câmara Municipal para a recolha, transporte e armazenagem, eliminação e utilização dos resíduos produzidos. Caso contrário, são responsáveis pelo seu destino final.

Artigo 20.º

Sistemas de tratamento

1 — É da responsabilidade das unidades a instalar na zona o tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental.

2 — O disposto no número anterior aplica-se às águas residuais, que só poderão ser lançadas na rede de drenagem pública a instalar pela Câmara Municipal após o seu conveniente tratamento, de acordo com a legislação em vigor.

3 — A rede de drenagem de águas residuais de cada unidade industrial deve dispor de uma câmara para recolha de amostras, de fácil acesso, localizada imediatamente a montante da ligação à rede de drenagem pública de águas residuais, no exterior dos lotes, no passeio adjacente.

4 — As amostras devem ser representativas das águas residuais a integrar no sistema de drenagem pública, não sendo permitida a diluição, com o objectivo deliberado de dar cumprimento às condições de descarga fixadas nos regulamentos em vigor.

5 — Os utentes são obrigados a instalar equipamentos de recolha automática de amostras sempre que a Câmara Municipal assim o entenda.

6 — A frequência das colheitas aludidas no número anterior é fixada aquando da autorização da ligação à rede de colectores tendo em consideração a natureza da actividade industrial e outras circunstâncias julgadas relevantes pela edilidade.

7 — A integração das águas residuais não poderá danificar ou causar perturbações no normal funcionamento do sistema de drenagem pública e das estações de tratamento, nem afectar a qualidade do meio hídrico receptor, ficando reservado à Câmara Municipal o direito de permitir ou não a sua integração.

CAPÍTULO VI

Disposições finais

Artigo 21.º

Entrada em vigor

O Plano de Pormenor entra em vigor no dia seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

