



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FLOR

LOTEAMENTO DA ZONA
INDUSTRIAL DE
VILA FLOR

REGULAMENTO



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FLOR

LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL **DE** **VILA FLOR**

REGULAMENTO

CAPITULO I

Nos últimos anos têm as Câmaras Municipais desta Região apoiado a instalação de algumas unidades artesanais e/ou industriais com a cedência ou a venda de terrenos a preços simbólicos visando a criação de empregos, a fixação da população e consequentemente desenvolvimento sócio-económico dos concelhos.

A este fenómeno não foi estranha a Câmara Municipal de Vila Flor, que adquiriu terrenos onde se instalaram algumas unidades sem a totalidade das infraestruturas necessárias ao seu normal funcionamento, e implantadas de uma forma mais ou menos desordenada não obedecendo na globalidade aos índices urbanísticos mínimos recomendáveis com base numa planta de implantação.

A solução agora preconizada é a possível, dado que os arruamentos projectados tiveram em conta os compromissos e direitos anteriormente adquiridos pelos proprietários.

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1º

A zona industrial destina-se à instalação de unidades industriais, oficinais, armazéns e outras actividades que pelas suas características se revelem desinseridas do contacto urbano , agrícola ou de protecção ambiental.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FLOR

CAPITULO II.

ARTIGO 2º

A área de intervenção objecto deste regulamento é constituído pelas seguintes zonas delimitadas na planta de síntese:

- a) Zona de infraestruturas/arruamentos, estacionamento e áreas de circulação de uso público.
- b) Zona de espaços verdes e de utilização colectiva.
- c) Zona de lotes industriais

ARTIGO 3º

A zona de infra-estruturas é constituída pelos arruamentos, passeios e bairns de estacionamento e área de circulação de uso público.

CAPITULO III

ZONA DE LOTES INDUSTRIAIS

ARTIGO 4º

1 - A zona de lotes industriais, designados de um a vinte e dois, destina-se aos fins previstos no artigo 1º deste Regulamento.

ARTIGO 5º

1 - Esta zona é constituída por lotes para três tipologias de construção, que respondem às necessidades diferenciadas das unidades a instalar.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FLOR

ARTIGO 6º

1 - Para dar resposta a situações especiais das actividades de maior dimensão, é admitida associação de lotes, sem prejuízo do que dispõem os artigos seguintes.

ARTIGO 7º

1 - A ocupação dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-à de acordo com as seguintes regras:

- a) O índice máximo de ocupação do solo será de setenta por cento;
- b) O índice máximo de implantação é o que resulta dos valores inscritos no quadro inserto na planta de síntese;

2 - Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes serão, respectivamente:

- a) afastamento frontal - cinco metros
 - b) afastamentos laterais - três metros
 - c) afastamento a tardoz - cinco metros
- excepto o lote nº 6

3 - Na determinação do afastamento previsto na alínea a) do numero anterior ter-se-à em conta, preferencialmente, o alinhamento de construções já existentes.

ARTIGO 8º

1 - As superfícies da construção destinadas à laboração fabril e actividades conexas previstas no artigo 1º, terão apenas um só pavimento (piso térreo), com a cércea máxima de 8,00 metros.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FLOR

2 - As superfícies da construção destinadas a escritório, serviços administrativos, instalações sociais ou similares, poderão desenvolver-se em dois pavimentos, desde que não se localizem sobre as superfícies previstas no número anterior e não ultrapassem a cércea máxima nele prevista.

3 - Na cércea prevista no nº 1 não se incluem elementos pontuais, (silos, chaminés, ou afins), dos quais não resultem lesões a terceiros ou desrespeito pelos regulamentos em vigor.

ARTIGO 9º

A área de estacionamento automóvel no interior do lote não pode ser inferior a dez por cento da superfície de pavimento útil das edificações.

ARTIGO 10º

Todas as unidades a instalar devem possuir, dentro do respectivo lote, espaços para cargas e descargas de matérias-primas ou produtos manufacturados, sendo proibido fazer tais operações na via pública.

ARTIGO 11º

Nas áreas ao ar livre do loteamento não é permitida a acumulação de lixo ou sucatas, devendo ser mantido limpo e ajardinado o espaço não edificado e desobstruídas as vias de acesso.

ARTIGO 12º

Em todos os lotes é obrigatória a existência de uma área ajardinada e/ou arborizada na proporção de vinte por cento do total do espaço não edificado, por forma a criar uma envoltória verde que possibilite a integração na paisagem.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FLOR

ARTIGO 13º

1 - Ao longo do limite dos lotes com a via pública poderá ser construída uma separação física, desde que obedeça às seguintes regras:

- a) A separação deve garantir transparência para o interior do lote;
- b) deve ser constituída por embasamento de alvenaria com 0,5 metros de altura, e rede metálica com altura máxima de 2,50 metros, acompanhada de sebe vegetal.

2 - As vedações laterais e tardoz dos lotes obedecem ao previsto no numero anterior.

CAPITULO IV

INFRA-ESTRUTURAS E CONTROLO AMBIENTAL

ARTIGO 14º

1 - No loteamento só serão admitidas actividades de caracter não poluente, que se articulem de forma harmoniosa com a topografia local, quer pelas suas dimensões quer pelo impacto ambiental e paisagístico.

2 - Não serão admitidas actividades tóxicas, ou de nível sonoro elevado, ou que não ofereçam garantias quer quanto a risco de incêndio e explosão, quer quanto às emissões possíveis de fumos, gases, resíduos e efluentes que atentem contra a salubridade da prática rural e do ecossistema da envolvente.

ARTIGO 15º

1 - Em todos os pedidos de novas instalações devem ser especificados e quantificados os ruídos, gases, maus cheiros, fumos, poeiras, resíduos sólidos e águas residuais que possam poluir



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FLOR

o solo, linhas de água existentes ou o meio ambiente em geral, como devem ser identificados meios mitigadores para esses efeitos.

2 - A definição da localização das indústrias a instalar deverá contemplar a ocorrência de efeitos sinérgicos e de incompatibilidades resultantes da laboração de determinado tipo de actividades e ou processos industriais.

ARTIGO 16º

Será da responsabilidade das unidades a instalar a recolha, tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental.

ARTIGO 17º

O disposto no artigo anterior abrange os efluentes líquidos, que só poderão ser lançados na rede geral a instalar pelo município após o seu conveniente tratamento, de acordo com a lei vigente.

ARTIGO 18º

1 - As unidades a instalar terão de obter parecer favorável dos Serviços Regionais da Administração Central que superintendem nas áreas do Ambiente e Recursos Naturais, relativamente ao destino final dos efluentes.

2 - Caso o tratamento daqueles efluentes não possa ser feito na fase final pela estação tratamento municipal, a unidade que os produza terá de obter a licença de utilização do domínio público hídrico e ou de lançamento no solo, nos termos do decreto-lei nº 74/90, de 7 de Março.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FLOR

ARTIGO 19º

1 - A rede de efluentes deverá dispor de uma Câmara de colheitas de amostras, de fácil acesso, localizada imediatamente a montante da ligação à rede de colectores domésticos e industriais, mas sempre no interior dos lotes.

2 - Sempre que a Câmara Municipal assim o entenda, os utentes serão obrigados a instalar equipamento de recolha automática de amostras.

3 - A frequência das colheitas aludidas nos números anteriores será fixada aquando da autorização da ligação à rede de colectores, tendo em consideração a natureza da actividade e outras circunstâncias julgadas relevantes pela Câmara Municipal.

ARTIGO 20º

1 - Sem prejuízo do que dispõem os artigos anteriores, será da responsabilidade do Município garantir a execução e manutenção das infra-estruturas urbanísticas da zona industrial, nomeadamente no que se refere a arruamentos e rede de abastecimento de água e energia eléctrica em BT, rede telefónica e rede de drenagem de esgotos e de águas pluviais, cobrando para tal as taxas e tarifas que eventualmente venham a ser fixadas.

2 - A responsabilidade prevista no numero anterior compreende-se fora dos limites dos lotes constituídos.

3 - Em situações especiais, nomeadamente os casos de grandes consumos de água e energia eléctrica, poderá a Câmara Municipal estabelecer protocolos com os interessados no sentido de viabilizar formas alternativas de garantir aquelas infra-estruturas.

ARTIGO 21º

1 - Nos termos da lei, a Câmara Municipal não concederá licença para a construção e ocupação dos edifícios sem que tenha sido efectuado, quando exigido, o respectivo licenciamento pela Direcção-Geral competente.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FLOR

2 - Os projectos terão em consideração a melhor estética dos edifícios respectivos e as cores a empregar no seu exterior.

CAPITULO V

REGIME DE UTILIZAÇÃO

ARTIGO 22º

A Câmara Municipal reserva-se o direito da venda dos lotes, tendo em consideração o interesse económico das empresas, o numero de postos de trabalho a criar, a actividade a desenvolver, podendo para o efeito exigir um estudo económico e o estudo prévio da unidade a construir.

ARTIGO 23º

1 - Considerando que os preços de venda serão inferiores aos custos reais, os terrenos constituídos pelas áreas dos lotes, bem como as construções nele implantadas, nunca poderão ser vendidos pelos adquirentes com intuito lucrativo e sem que a transmissão entre vivos se justifique perante a Câmara Municipal.

2 - No caso previsto no numero anterior, o preço justo será determinado por avaliação, efectuada por três técnicos, um indicado pela Câmara Municipal, outro pelo proprietário e o outro indicado de comum acordo por ambas as partes.

3 - O Município terá sempre o direito de opção.

4 - O Município tem o direito de reversão dos terrenos, pelo preço da venda que efectuou, se no prazo de três anos, a contar da data da escritura, o adquirente não concretizar a sua edificação;

5 - Os direitos do Município previstos nos dois números anteriores constituem-se pôr ónus sobre os respectivos terrenos.



CÂMARA MUNICIPAL DE VILA FLOR

ARTIGO 24º

O preço de cada lote é fixado pela Câmara Municipal, que poderá estabelecer outras normas suplementares que orientem a sua alienação, desde que se conformem com o previsto no presente Regulamento.

CAPITULO VI

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

ARTIGO 25º

As disposições do presente Regulamento em caso algum dispensam o cumprimento de todas as normas e legislação aplicáveis a cada caso concreto de unidade a instalar na zona industrial, às respectivas actividades, ao controlo ambiental e ao licenciamento das obras e de ocupação dos edifícios.