

REGULAMENTO DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO

Artigo 1º

OBJECTIVO E ÂMBITO

1.

O Regulamento do Loteamento Industrial do Paraimo – Fase 3, tem por objectivo estabelecer as regras e orientações pelas quais se norteará a ocupação e utilização do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

2.

O Loteamento Industrial do Paraimo – Fase 3, abrange uma área de 29 310,00 m², a qual se encontra delimitada na Planta de Síntese.

Artigo 2º

OCUPAÇÃO

1.

A edificação deverá obedecer aos parâmetros assinalados no Quadro Síntese, e aos polígonos base de implantação assinalados na Planta de Síntese, devendo-se considerar ainda o seguinte:

1.1

A fachada frontal do edifício deverá preferencialmente desenvolver-se apoiada total ou parcialmente no alinhamento definido. O afastamento lateral e posterior, correspondem a recuos mínimos da construção, relativamente aos limites do lote.

1.2

Os polígonos base de implantação, assinalados na Planta de Síntese, correspondem ao perímetro que demarca a área na qual pode ser realizada a edificação. Esta poderá configurar-se num ou vários edifícios desde que afectos à mesma unidade de utilização.

1.3

A cota de soleira não deverá ultrapassar os 0,50 m acima da cota verificada no lancil, no ponto médio da frente do lote.

1.4

Será permitida a instalação de actividades que requeiram uma maior área de implantação/construção e/ou espaço livre, ocupando mais do que um lote, desde que sejam verificadas cumulativamente as seguintes condições:

1.4.1

Os lotes deverão ser contíguos;

1.4.2

Os lotes deverão ser do mesmo proprietário;

1.4.3

Deverá ser considerado um novo polígono base de implantação a afectar à área global, definido pelos mesmos afastamentos verificados no quarteirão, não devendo o índice máximo de implantação (li) ser superior a 0,60.

1.4.4

Antes de ser requerida a admissão da comunicação relativa à operação urbanística pretendida, deverá ser promovida e aprovada a alteração do loteamento, nos termos da legislação em vigor aplicável.

1.5

Poderá ser autorizada a construção de portarias fora da área definida pelos polígonos base de implantação, desde que:

1.5.1

Se situem à face do limite anterior do lote;

1.5.2

Possuam os mesmos afastamentos laterais previstos para os polígonos base de implantação;

1.5.3

Não ultrapassem os 25m² de área de construção. Esta área não se insere na área máxima de implantação (A0) prevista para o lote.

1.5.4

Possuam um único piso acima da cota de soleira.

1.6

Poderá ser autorizada, com altura superior à cércea máxima prevista e desde que devidamente justificada, a construção de silos, depósitos de água, e outras instalações técnicas pontuais.

2.

ARRANJOS EXTERIORES

2.1

Deverá ser assegurada uma área permeável mínima, equivalente a 5% da área do lote, a qual deverá integrar obrigatoriamente arborização adequada.

2.2

Para além do cumprimento das disposições referidas no nº 1 do Artigo 2º, a edificação deverá ser realizada de modo a assegurar a circulação de viaturas entre a área de construção e os limites dos lotes.

2.3

Deverão ser criados no interior dos lotes, lugares de estacionamento privativo, na proporção mínima de 1 lugar por cada 100m² de área de construção.

2.4

A modelação dos lotes deverá ser realizada de modo que, sempre que se preveja existir desnível relativamente aos terrenos confinantes, os respectivos muros de vedação não deverão criar alturas de meiação superiores a 3,00 m, medidas a contar da cota de terreno mais baixa.

Artigo 3º

UTILIZAÇÃO

1.

Os lotes previstos na presente operação de loteamento, exceptuando o lote nº 44, destinam-se preferencialmente à instalação de estabelecimentos industriais.

2.

Poderão ainda ser admitidos, em todos lotes, outros usos, tais como armazéns, estabelecimentos de comércio, de prestação de serviços e de diversão. Relativamente a estes usos alternativos, para além do cumprimento das disposições constantes do Artigo 2º, deverá ser cumprida a legislação aplicável.

3.

Desde que devidamente justificadas e fundamentadas poderão ainda ser autorizadas outras actividades, desde que previstas em PDM, para a Classe de Espaço Industrial.

Artigo 4º

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Para além de outras disposições específicas previstas no presente regulamento, os parâmetros urbanísticos a observar na ocupação e utilização dos lotes são os constantes do seguinte Quadro Síntese:

Q U A D R O S Í N T E S E

Lote													
nº	Área (m2)	Uso	li	A0 (m2)	∑Aj (m2)	Cérce a máx	Vol (m3)	p +	p-	p	aa	al	ap
38	2753,00	I/A/C/S	0,55	1519,00	4557,00	10,00	18228,00	2	1	3	10,00	5/0	8
39	3065,00	I/A/C/S	0,57	1752,00	5256,00	10,00	21024,00	2	1	3	10,00	5/0	8
40	4332,00	I/A/C/S	0,57	2484,00	7452,00	10,00	29808,00	2	1	3	10,00	5/0	-
41	4716,00	I/A/C/S	0,49	2327,00	6981,00	10,00	27924,00	2	1	3	10,00	5/15	15
42	2851,00	I/A/C/S	0,46	1338,00	4014,00	10,00	16056,00	2	1	3	10,00	5/0	15
43	5053,00	I/A/C/S	0,60	3031,00	9093,00	10,00	36372,00	2	1	3	10,00	5/0	-
44	2228,00	A/C/S	0,46	1039,00	3117,00	10,00	12468,00	2	1	3	10,00	5/0	8
Subtotal													
1	24998,00			13490,00	40470,00		161880,00						
Áreas de cedência													
	2082,00	Área destinada a arruamentos											
	1270,00	Área destinada passeios											
	960,00	Área destinada a estacionamento											
Subtotal													
2	4312,00												
Total	29310,00	Área a lotear											
Definições													
	I	Indústria	li	Índice máximo de implantação									
	A	Armazéns	A0	Área máxima de implantação									
	C	Comércio	∑Aj	Área máxima de construção									
	S	Serviços	Vol	Volumetria máxima									
			p+	Número máximo de pisos acima da cota de soleira									
			p-	Número máximo de pisos abaixo da cota de soleira									
			p	Número total de pisos									
			aa	Afastamento anterior									
			al	Afastamento lateral									
			ap	Afastamento posterior									

OUTRAS DISPOSIÇÕES

Em tudo o que no presente regulamento estiver omissa, deverão ser observadas as disposições constantes na restante legislação aplicável, designadamente:

RGEU

(Regulamento Geral das Edificações Urbanas);

RMUEMA

(Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação do Município de Anadia);

PDM

(Plano Director Municipal - Resolução do Conselho de Ministros nº 64/94, com as alterações introduzidas pela Resolução do Conselho de Ministros nº 116/2000 e pela Declaração nº 332/2002 da DGOTDU);

ACESSIBILIDADE

DL nº 163/2006, de 08 AGO.

GESTÃO DE RESÍDUOS DE OBRAS OU DEMOLIÇÕES

DL nº 46/2008, de 12 MAR.

Anadia, 22 de Outubro de 2008

O Coordenador Técnico

(Adelino da Silva Neves, Arq.to)