

**Deliberação n.º 1124/2009****Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira Pólo II**

Dr. João Maria Ribeiro Reigota, Presidente da Câmara Municipal de Mira, torna público, que o executivo desta Câmara Municipal deliberou por unanimidade, na sua reunião ordinária de 26 de Fevereiro de 2009, submeter a aprovação da Assembleia Municipal a Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira Pólo II.

Mais torna público que, a Assembleia Municipal de Mira, na sua sessão Extraordinária datada de 25 de Março de 2009, deliberou aprovar, por unanimidade, a Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira Pólo II, ao abrigo do disposto no n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro na sua actual redacção.

Nos termos da alínea *d*) do n.º 4 do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua actual redacção, e para efeitos de eficácia, publica-se a presente deliberação e em anexo, o Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira Pólo II, bem como a respectiva Planta de Implantação e Planta de Condicionantes do Plano.

6 de Abril de 2009. — O Presidente da Câmara, *João Maria Ribeiro Reigota*.

**Regulamento****CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artigo 1.º****Âmbito Territorial**

1 — O presente regulamento faz parte da alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira Pólo II e aplica-se a toda a área de intervenção delimitada na Planta de Implantação.

2 — O presente regulamento, tem a natureza de regulamento administrativo, e constitui o instrumento definidor da gestão urbanística do território objecto do Plano, tem em atenção os objectivos de desenvolvimento definidos em instrumentos de planeamento de hierarquia superior, nomeadamente o Plano Director Municipal de Mira.

**Artigo 2.º****Objectivos**

1 — A alteração do presente Plano de Pormenor tem por objectivo definir propostas de organização espacial da área industrial proporcionando a ampliação, alteração e melhor adequação das regras e orientações no que se refere à ocupação e ao uso do solo dentro dos limites da área de intervenção.

2 — As empresas a instalar na área de intervenção do Plano de Pormenor ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício da actividade e licenciamento industrial, tal como se encontram definidas na legislação em vigor.

**Artigo 3.º****Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial**

A área de intervenção do presente Plano de Pormenor insere-se em zona regulamentada no Plano Director Municipal (RCM n.º 83/94, de 16 de Setembro).

**Artigo 4.º****Conteúdo Documental**

1 — O Plano de Pormenor é composto pelo presente Regulamento, pela Planta de Implantação e pela Planta de Condicionantes.

2 — Acompanham ainda o Plano de Pormenor, de acordo com o Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, os seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Relatório ambiental;
- c) Peças escritas e desenhadas;
- d) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.

**Artigo 5.º****Definições**

Para efeitos de aplicação do presente Plano são adoptadas as seguintes definições:

Afastamento Frontal (AF) — menor distância entre o alçado principal da edificação e o limite da parcela do mesmo lado;

Afastamento Lateral (AL) — menor distância entre o alçado lateral da edificação e o limite da parcela do mesmo lado;

Afastamento Tardoz (AT) — menor distância entre o alçado posterior da edificação e o limite da parcela do mesmo lado;

Alinhamento (A) — linha que, em planta, separa a via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

Área de Construção (*Ac*) — Valor numérico ( $m^2$ ) resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão das áreas destinadas a estacionamento.

Área de Impermeabilização (Aim) — valor numérico, expresso em metros quadrados ( $m^2$ ), resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com materiais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente em arruamentos, estacionamentos e logradouros;

Área de Implantação (AI) — valor, expresso em  $m^2$ , do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

Cércea (CE) — Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

Índice de Utilização (IU) — é o quociente entre a área de construção (AC) e a superfície do lote (SL).  $IU=AC/SL$  do lote;

Porcentagem de Ocupação do lote (PO) — é o quociente entre a área de implantação das construções (AI) e a superfície do lote.  $PO=AI/SL$ ;

Superfície de Terreno (S) — é a área da projecção do terreno no plano horizontal da referenciação cartográfica;

Superfície do Lote (SL) — é a área do solo de uma unidade cadastral mínima e formatada para a utilização urbana, confinante com via pública e destinada a construção;

**CAPÍTULO II****Execução do Plano****Artigo 6.º**

A área industrial que agora se propõe corresponde ao conjunto formado pela área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira — Pólo II (aprovado pela Declaração n.º 264/2001 (2.ª Série), de 30 de Julho de 2001) e por terrenos da Câmara Municipal de Mira, empregando como sistema de execução, de acordo com DL 380/99, de 22 de Setembro na sua actual redacção, o sistema de Imposição Administrativa.

**CAPÍTULO III****Servidões e Restrições de Utilidade Pública****Artigo 7.º****Identificação e Regime**

Na área do Plano, serão observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as seguintes, identificadas na Planta de Condicionantes:

- a) Reserva Ecológica Nacional — Leitões dos Cursos de Água;
- b) Área Verde de Protecção — Domínio Público Hídrico;
- c) Área Verde de Protecção — E.N.109.

**CAPÍTULO IV****Regime de uso do solo****Artigo 8.º****Ocupação da área do Plano**

A execução das acções de planeamento propostas pelo presente plano da área de intervenção deverão respeitar o desenho estabelecido na planta de implantação.

## Artigo 9.º

**Caracterização e ocupação dos lotes**

1 — Na área de intervenção do Plano de Pormenor será permitido o exercício de actividades industriais.

2 — Destinando-se preferencialmente a fins industriais, os lotes poderão ser, no entanto, ocupados por comércio e armazenagem desde que estejam directamente ligadas à indústria.

3 — As empresas a instalar na área de intervenção do Plano de Pormenor ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício da actividade industrial tal como se encontram definidas na legislação em vigor e que têm por objectivos a prevenção dos riscos e inconvenientes resultantes da laboração dos estabelecimentos industriais, tendo em vista a salvaguarda da saúde pública e dos trabalhadores, a segurança de pessoas e bens, a higiene e segurança dos locais de trabalho, o correcto ordenamento do território e a qualidade do ambiente.

4 — Todos os lotes terão de possuir áreas livres envolventes das edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas de Bombeiros.

## Artigo 10.º

**Junção de lotes**

Através de loteamento, poderão ser agrupados lotes de modo a permitir a ampliação das unidades industriais ou a garantir áreas adequadas ao tipo de exploração pretendida, desde que:

a) A ampliação ou redimensionamento não ponha em causa a matriz base dos lotes, constante da Planta de Implantação;

b) Sejam cumpridos todos os parâmetros urbanísticos do presente regulamento.

## Artigo 11.º

**Parâmetros de Edificabilidade**

1 — A execução dos edifícios, assim como de quaisquer obras de construção, ampliação, alteração ou demolição, deverá respeitar os regulamentos gerais e específicos e os parâmetros que a seguir se indicam:

a) A percentagem de ocupação do lote (*po*) não poderá ser superior a 50% da sua área;

b) O(s) edifício(s) implantar-se-ão de modo a respeitar os afastamentos mínimos de 5 m aos limites laterais e de 10 m aos limites frontal e tardoz do lote. Nos lotes de gaveto os afastamentos frontais serão de 10 m devendo os restantes ser de 5 m;

c) As construções deverão ter uma cêrcea (CE) máxima de 10 metros exceptuando-se os edifícios destinados a equipamentos de utilização colectiva que é de 5 metros.

d) Admitem-se excepções à cêrcea máxima permitida, nos casos em que a actividade industrial o exija, nomeadamente, gruas, pontes rolantes, chaminés ou similares, desde que devidamente justificadas e aceites pela Câmara Municipal.

2 — Não é permitida a edificação de anexos nos lotes. As construções anexas apenas serão autorizadas, desde que destinadas exclusivamente a portaria e recepção, nas seguintes condições:

a) A área de implantação não poderá exceder os 12 m<sup>2</sup>;

b) Deverá respeitar um afastamento mínimo de 1,5 m do limite frontal dos lotes;

c) A cêrcea máxima admissível será de 3 m.

3 — Em casos devidamente justificados, poderá ser incluída uma habitação para guarda das instalações com área bruta de 52 m<sup>2</sup>, sendo a tipologia máxima admitida correspondente a um T1 integrado na área coberta da edificação prevista para o lote;

a) Nestes casos deverá ser respeitado o RGEU e demais legislação em vigor aplicável aos edifícios habitacionais.

4 — Nos lotes que prevejam a existência de muros de vedação, a altura máxima será de 1,50 m, podendo a sua altura total atingir 2,5 m, sendo o último troço em grelha metálica ou sebe viva.

5 — O muro frontal deverá ter no máximo 0,50 m de altura em alvenaria e a restante altura (máximo de 1,50 m) em gradeamento ou rede que permita a visualização para o interior do lote;

6 — A área bruta de construção acima do solo não poderá exceder a área total do terreno afecto ao lote.

7 — As construções não poderão ter uma frente contínua, superior a 100 m, salvo instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo *layout* assim o obrigue.

8 — As cargas e descargas deverão ser efectuadas no interior de cada lote, de forma a evitar-se a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior do lote e afecte a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e colectores pluviais, e o bom aspecto do(s) empreendimento(s).

9 — Os pavimentos descobertos deverão ser drenados para que as águas pluviais, ou de limpeza, sejam facilmente encaminhadas para as sarjetas que ligam à rede geral.

10 — A área máxima de impermeabilização não poderá exceder 85% da área do lote, devendo esta ser mantida em bom estado de conservação.

## Artigo 12.º

**Estacionamento**

1 — Relativamente ao estacionamento privativo, cada lote deverá dispor, no mínimo no seu interior, um lugar por cada 500 m<sup>2</sup> de área de construção destinado a pesados e de um lugar por cada 75 m<sup>2</sup> de área de construção destinado a ligeiros.

2 — No que diz respeito às áreas de estacionamento público estas estão previstas na Planta de Implantação, correspondendo a 20% do número total de lugares, resultante da aplicação do referido no número anterior.

## SECÇÃO I

**Equipamentos de Utilização Colectiva**

## Artigo 13.º

**Equipamentos de Utilização Colectiva**

A execução das edificações nos lotes destinados a equipamentos de utilização colectiva, assim como quaisquer obras de ampliação, alteração ou de demolição, deve respeitar a legislação em vigor, nomeadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) e os parâmetros que a seguir se indicam:

a) A percentagem de ocupação do lote (PO) não poderá ser superior a 50% da respectiva área;

b) A implantação (AI) do edifício deverá respeitar os afastamentos mínimos de 5 m aos limites do lote, devendo a restante área ser integrada nos arranjos exteriores da edificação, não podendo essa área ser vedada;

c) O índice de utilização (IU) não poderá ser superior a 0,5;

d) O número de pisos admitido acima da cota soleira é de dois.

## SECÇÃO II

**Áreas Verdes**

## Artigo 14.º

**Definição**

1 — A área destinada a áreas verdes definida pelo plano de pormenor é constituída pelas seguintes subcategorias: “Área Verde de Protecção E.N. 109”, “Área Verde de Protecção — Domínio Público Hídrico” e “Outras Áreas Verdes”.

2 — A implementação e manutenção destes espaços são da responsabilidade da autarquia, devendo para o efeito ser elaborados os respectivos projectos de execução.

## Artigo 15.º

**Área Verde de Protecção à E.N. 109 e Outras Áreas Verdes**

1 — Estas áreas verdes correspondem à área de requalificação paisagística a espaços de lazer, de acordo com o assinalado na planta de implantação.

2 — A área de requalificação paisagística tem como objectivo a protecção do ecossistema e constitui uma área alternativa entre espaços de lazer e espaços de calma e de contemplação mais vocacionada para recreio passivo.

3 — Estes espaços, de acordo com as suas funções específicas, deverão preservar os exemplares arbóreos presentes e têm como objectivo a evolução do coberto arbóreo e arbustivo no sentido de uma sucessão ecológica no seu estado de clímax e sempre com base em espécies adaptadas às condições edafoclimáticas da região, assim como o desenvolvimento de actividades de recreio e lazer.

4 — As espécies a utilizar deverão, em percentagem superior a 80%, pertencer à vegetação própria da paisagem rural e urbana da região.

5 — As áreas de circulação deverão ter pavimentos semipermeáveis, admitindo-se pérgulas para condução de vegetação.

## SECÇÃO III

## Infra-estruturas

## Artigo 16.º

**Definição**

1 — As infra-estruturas previstas no presente plano de pormenor são assinaladas nas plantas específicas constantes no Plano e correspondem a infra-estruturas de água, saneamento e electricidade.

2 — Em situações especiais, nomeadamente em casos que sejam necessários grandes consumos de água ou energia eléctrica, a Câmara Municipal e ou a entidade gestora da infra-estrutura, poderá estabelecer protocolos com os interessados no sentido de viabilizar formas alternativas de garantir aquelas infra-estruturas.

## SECÇÃO IV

## Rede Viária

## Artigo 17.º

**Definição**

1 — A rede viária definida na Planta de Implantação do Plano de Pormenor é constituída pelas vias de circulação rodoviária, por acessos locais e pelas áreas destinadas a estacionamento.

2 — A rede viária e o estacionamento público devem obedecer ao estabelecido na Planta de Implantação.

## SECÇÃO V

## Ambiente

## Artigo 18.º

**Sistemas de Despoluição**

1 — Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas anti-poluentes, por forma a evitar que os efluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiado incómodos sejam lançados na atmosfera, no solo ou nas linhas de água ou para as redes de drenagem de águas residuais e pluviais.

2 — As indústrias de cuja laboração resulte, à partida, qualquer grau de poluição do meio ou produzam efluentes residuais não compatíveis com o sistema em geral de saneamento só serão autorizadas após provas de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de que a poluição será compatível com o meio receptor e permitam o respeito dos parâmetros definidos por lei.

3 — As entidades competentes farão a verificação in situ dos sistemas despoluidores instalados e a determinação da eficiência do seu funcionamento, nomeadamente através da colheita de amostras nos efluentes gasosos, líquidos ou sólidos eliminados, para posterior caracterização analítica, devendo os empresários autorizar tais diligências nos termos legais.

4 — As empresas a instalar devem realizar o pré-tratamento das águas residuais, de modo a que as características do efluente lançado na rede pública sejam compatíveis com o sistema geral e obedçam aos parâmetros definidos pela legislação em vigor.

5 — As empresas a instalar obrigam-se a realizar o tratamento dos seus efluentes gasosos lançados na atmosfera, de acordo com a legislação em vigor.

6 — O detentor de resíduos, qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou utilização de tal forma que não ponha em perigo a saúde humana nem cause prejuízo ao ambiente, tal como se encontra estabelecido na legislação aplicável.

7 — As empresas a instalar deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem os parâmetros definidos relativamente ao ruído em conformidade com a legislação em vigor.

8 — Os produtores de óleos usados deverão cumprir, no que respeita à sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação, o constante nos diplomas em vigor.

9 — Tendo em vista a prevenção de riscos de acidentes graves que possam ser causados por certas actividades industriais, bem como a limitação das suas consequências para o homem e para o ambiente, todas as indústrias a instalar e, eventualmente, abrangidas pelos conceitos aí definidos deverão dar cabal cumprimento à legislação em vigor.

10 — Todos os sistemas anti-poluentes devem ser apresentados sob a forma de projecto às entidades com competência nessa matéria, sendo a sua aprovação condição necessária para a concessão da licença de laboração.

11 — Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas anti-poluentes são da inteira responsabilidade da empresa causadora dos danos nos termos gerais de direito.

12 — As empresas são responsáveis pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas poluentes.

## SECÇÃO VI

## Mobilidade

## Artigo 19.º

**Acesso dos Cidadãos com Mobilidade Condicionada**

Deverá ser tida em atenção, aquando do licenciamento dos edifícios, quer industriais, quer de apoio à zona industrial, assim como na execução das infra-estruturas, a legislação que regula as condições de acesso dos cidadãos com mobilidade condicionada.

## SECÇÃO VII

## Gestão de Combustíveis

## Artigo 20.º

A gestão de combustíveis na faixa envolvente à zona industrial, prevista na legislação em vigor sobre esta matéria, será assegurada pelo Município de Mira.

## CAPÍTULO V

## Disposições Finais

## Artigo 21.º

**Legislação Aplicável**

As disposições do presente regulamento não dispensam, em caso algum, o cumprimento de toda a legislação aplicável a cada caso concreto de unidade a instalar na zona e às respectivas actividades.

## Artigo 22.º

**Norma Revogatória**

Com a entrada em vigor do presente Plano de Pormenor é revogada a Declaração n.º 264/2001 (2.ª Série), de 30 de Julho que publicou o Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira — Pólo II.

## Artigo 23.º

**Omissões ou Dúvidas de Interpretação**

1 — Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas, de acordo com a legislação em vigor, pela Assembleia Municipal.

2 — Em tudo o que este Regulamento for omissivo, aplicar-se-ão os regulamentos da especialidade, assim como a demais legislação em vigor.

3 — Quando a legislação em vigor mencionada neste regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem, consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação ou caso se trate de revogação deixarão de ter efeito.

## Artigo 24.º

**Entrada em Vigor e Vigência**

A Alteração do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira Pólo II entra em vigor no dia imediatamente ao da sua publicação no Diário da República, podendo ser revisto sempre que a Câmara Municipal considere que se tornaram inadequadas as disposições nele consagradas e de acordo com a legislação em vigor.

