

Proposta de Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire (PPZIMA)

Artigo 1.º

Objetivo, âmbito e vigência

1 - O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Mira de Aire, no concelho de Porto de Mós, adiante designado por PPZIMA ou Plano, e tem por objetivo estabelecer as regras e orientações a que deve obedecer a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

2 - A área de intervenção do Plano localiza-se em Covão da Carvalha, a noroeste da Vila de Mira de Aire, com uma área de 26 hectares, destinando-se a instalação de indústria, comércio, serviços, armazenagem, equipamentos.

3 - As empresas a instalar na área de intervenção do Plano ficam sujeitas às regras disciplinadoras do exercício das atividades económicas, tal como se encontram definidas nos respetivos diplomas legais, nomeadamente, o Sistema de Indústria Responsável (SIR) e o Licenciamento Zero.

4 - As disposições contidas no PPZIMA ganham eficácia logo que o mesmo seja publicado no Diário da República.

5 - O Plano deve ser revisto antes de decorrido o prazo de 10 anos, a contar da data da sua entrada em vigor nos termos da lei vigente.

Artigo 2.º

Composição do Regulamento

O presente Regulamento tem como anexos:

Anexo A – Quadro síntese da ocupação do solo – Índices;

Anexo A1 - Quadro síntese de ocupação do solo - indicadores urbanísticos;

Artigo 3.º

Definições

Para efeito de aplicação do Regulamento, são adotados os indicadores e parâmetros urbanísticos a seguir indicados, com as respetivas definições:

1 - Área de Construção do edifício (Ac) - é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar sendo esta, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios,

galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).

2 - Área de Implantação de um edifício (Ai) - é a área de solo ocupada pelo edifício, correspondente à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.

3.-Área de solo (As) - é uma porção de território delimitada em planta por uma linha poligonal fechada sendo, também, a medida da área da representação planimétrica dessa porção de território.

4 - Área impermeabilizada equivalente (Aimp) é calculada pelo produto entre a área de solo (As) a que diz respeito e o coeficiente de impermeabilização (Cimp) que corresponde ao tipo de ocupação ou revestimento que nela é realizado ou previsto.

5 - Índice de impermeabilização do Solo (Iimp) – é a função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣA_{imp}) e a área do solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

6 - Índice de Ocupação do Solo (Io) - é o quociente entre a área total de implantação (ΣA_i) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

7 - Índice de Utilização do Solo (Iu) - é o quociente entre a área total de construção (ΣA_c) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito.

8 - Índice volumétrico (Iv) - é o quociente entre a volumetria total e a área de solo (As) a que o índice diz respeito.

9 - Volumetria – A volumetria do edifício é a medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação.

Artigo 4.º

Caracterização e ocupação dos lotes

1 - A execução dos edifícios assim como de quaisquer obras de construção, ampliação, alteração ou demolição devem respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros que se seguem:

a) No que se refere às unidades industriais, apenas é permitida a instalação de unidades que não produzam efluentes líquidos e gasosos resultantes do processo produtivo

suscetíveis de causar efeitos nocivos no meio envolvente;

b) É permitida a junção de vários lotes, no caso de unidades cuja dimensão o justifique;

c) O Índice de Ocupação do Solo (Io) não pode ser superior a 50% da área do lote;

d) A implantação dos edifícios deve respeitar os polígonos de implantação definidos na planta de implantação e os seguintes afastamentos mínimos:

7,5m – frontal;

5,0m – lateral;

5,0m – tardoz;

e) O índice volumétrico (iv) não pode, por cada lote, ser superior a 5m³/m²;

f) A altura máxima das construções não pode ultrapassar os 9m, salvo em instalações técnicas devidamente justificadas.

g) Índice de impermeabilização do Solo (Iimp), máximo admissível, é de 80%.

2 - A habitação é interdita.

3 - O número de lugares de estacionamento mínimo a considerar no interior da parcela, resulta da aplicação dos seguintes parâmetros, definidos em função do uso:

a) Indústria e/ou armazéns - 1 lugar de ligeiros/ 150m² de área de construção;

b) Comércio - 1 lugar de ligeiros/ 30m² de área de construção;

c) Serviços - 3 lugares de ligeiros/ 100m² de área de construção;

d) Na coexistência de vários usos na mesma parcela, aplica-se os parâmetros definidos na proporção da área ocupada por cada uso;

4 - O carregamento, descarregamento ou depósito de matérias deve efetuar-se no interior de cada lote, de forma a evitar a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior do lote e afetando a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e coletores pluviais, e o bom aspeto do(s) empreendimento(s).

5 - Os pavimentos descobertos devem ser drenados para que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente encaminhadas para as sarjetas que ligam à rede geral, podendo, quando justificável, ser exigido o seu tratamento.

6 - Deve ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

Artigo 5.º

Caracterização e ocupação da área de Equipamentos de Utilização Coletiva (Área de Apoio e Serviços)

1 - A edificação no lote Equipamentos de Utilização Coletiva (Área de Apoio e Serviços), assim como qualquer obra de ampliação, alteração ou demolição, deve respeitar os parâmetros estabelecidos no artigo 4.º deste regulamento e nos demais diplomas em vigor, aplicáveis.

2 - Deve dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel, na proporção de um lugar por cada 25m² de área de construção.

Artigo 6.º

Zonas verdes de enquadramento e proteção

1 - A modelação do terreno deve evitar, tanto quanto possível, movimentos de terra.

2- A CM deve assegurar o arranjo de zonas verdes públicas comuns que não deverão ter outra finalidade que não seja a função de proteção e de enquadramento paisagístico, sendo apenas de admitir a sua utilização para funções de apoio ao desporto ou ao lazer.

3 - O plano prevê uma faixa de proteção ao longo de todo o seu limite exterior, com 50m de largura, provida de uma cortina arbórea com espessura e altura que não permita o contacto visual a partir de áreas residenciais ou de equipamentos coletivos.

Artigo 7.º

Norma revogatória

A entrada em vigor do presente regulamento revoga o Anexo B da Declaração n.º 275/97, de 21 de outubro, Diário da República n.º 244, 2.ª Série.

ANEXO A

Quadro síntese de ocupação do solo - Índices

LOTE	ÁREA	ÁREA MÁX. IMPLANTAÇÃO	VOLUME MÁX. CONSTRUÇÃO	FASES
1	2866	1433	14330	1ª
2	3851	1926	19255	1ª
3	4233	2117	21165	2ª
4	3818	1909	19090	2ª
5	4318	2159	21590	1ª
6	2911	1456	14555	1ª

7	2840	1420	14200	1ª
8	2876	1438	14380	1ª
9	2805	1403	14025	1ª
10	3407	1704	17035	1ª
11	4772	2386	23860	1ª
12	2826	1413	14130	1ª
13	2355	1178	11775	1ª
14	2305	1153	11525	1ª
15	2492	1246	12460	1ª
16	2596	1298	12980	1ª
17	4227	2114	21135	1ª
18	8700	4350	43500	2ª
19	2171	1086	10855	2ª
20	2357	1179	11785	2ª
21	2302	1151	11510	2ª
22	2484	1242	12420	2ª
23	2638	1319	13190	2ª
24	2314	1157	11570	2ª
25	2776	1388	13880	2ª
26	2776	1388	13880	2ª
27	2776	1388	13880	2ª
28	3388	1694	16940	2ª
29	2953	1477	14765	2ª
30	2745	1373	13725	2ª
31	3111	1556	15555	1ª
32	3479	1740	17395	1ª
33	3562	1781	17810	1ª
34	3562	1781	17810	1ª
TOTAL	109612	56993	530668	-

Faixa de Proteção (cortina arbórea)	58.370	26,02
Arruamentos, Passeios e Estacionamento Público	22.598	10,07
Área de Reserva não loteada	24.470	10,90

ANEXO A1

Quadro síntese de ocupação do solo

Indicadores urbanísticos

	ÁREA (M2)	Percentagem
Área da Zona Industrial	224.358	100,00
Área dos Lotes	109.612	47,84
Equipamento de Utilização Coletiva - público:	5.428	2,47
E.T.A.R.	1.774	
Áreas de Apoio e Serviços	3.654	
Espaços Verdes e de Utilização Coletiva - público	3.880	1,73