



REGULAMENTO DO LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO – 2ª FASE

ART.º 1º OBJECTIVO, ÂMBITO E VIGÊNCIA

1. O presente regulamento faz parte integrante do Loteamento da Zona Industrial de Figueira de Castelo Rodrigo, no concelho de Figueira de Castelo Rodrigo adiante designado por Loteamento Industrial e tem como objectivo estabelecer as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação e uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.
2. As empresas a instalar na área de intervenção do Loteamento Industrial ficam sujeitas às regras disciplinares do exercício da actividade industrial, tal como se encontram definidas no Decreto-Lei n.º 109/91 e Decreto Regulamentar n.º 10/91, ambos de 15 de Março 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.
3. As disposições contidas no Loteamento Industrial entram em vigor logo que o mesmo seja registado pela Direcção Geral do Ordenamento do Território e publicados em Diário da República a planta de síntese e o regulamento.

ART.º 2º COMPOSIÇÃO

O presente regulamento tem como anexos:

- Anexo A; quadro síntese da ocupação do solo.
- Anexo B; aquisição de (s lote) industrial(s) e processo de candidatura.

ART.º 3º DEFINIÇÕES

Para efeito de aplicação do regulamento são adoptados os indicadores e parâmetros urbanísticos a seguir indicados, com as respectivas definições:

Superfície de Terreno (s) – É a área da projecção do terreno no plano horizontal de referência cartográfica.

Superfície do Lote(s lote) – É a área do solo de uma unidade cadastral mínima e formatada para a utilização urbana, confinante com a via pública e destinado a construção com frente não inferior a 30 metros. São numerados de acordo com a planta de síntese, dispõem de

um número matricial e são registados na Conservatória do Registo Predial de Figueira de Castelo Rodrigo, com fins únicos de construção.

Superfície dos Arruamentos (s arr) – É a área do solo ocupada por arruamentos, e traduz-se pelo somatório das áreas das faixas de rodagem e passeios públicos.

Superfície dos Equipamentos (s eq) – É a área do solo por equipamentos.

Área de Implantação das Construções (A_o) – É a área do solo ocupada por edifícios.

Área de Construção (ΣA_j) – É o somatório das áreas dos pavimentos cobertos a todos os níveis j da edificação.

Índice de Utilização (i) – É o quociente entre a área de construção (Σ A_j) e a superfície do lote (S lote) isto é: $i = \frac{\sum A_j}{S \text{ lote}}$.

Percentagem de Ocupação do Lote (p) – É o quociente entre a área de implantação das construções (A_o) e a superfície do lote, e é expresso em forma de percentagem: $p = \frac{A_o}{S \text{ lote}}$.

Alinhamento – É a linha e plano que determina a implantação das edificações.


Volumetria ou Cércia Volumétrica (v) – É o espaço contido pelos planos que não podem ser interceptados pela construção.

Índice Volumétrico (iv) – É o quociente entre o volume do espaço ocupado pelos edifícios e a área do lote, expressa-se em m³/m² e pela relação: $iv = \frac{V}{S \text{ lote}}$.

ART.º 4º

CARACTERIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DOS LOTES DE INDUSTRIAS

- 1) A execução dos edifícios, assim como de quaisquer obras de construção, ampliação, alteração ou demolição; deveram respeitar os regulamentos gerais e específicos da construção e os parâmetros que se seguem:
 - a) A percentagem de ocupação de lote (p) não poderá ser superior a 50% da sua área.
 - b) A implantação do(s) edifício(s) deverá respeitar os afastamentos mínimos de 5.10 e 20 metros aos limites lateral, posterior e frontal do lote, respectivamente.
 - c) Índice volumétrico (iv) não poderá, por cada lote, ser superior a 8 m³/m².
- 2) A habitação é interdita, mesmo quando integrada em dependências ou edifícios na unidade fabril.
- 3) Cada lote deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel na proporção de 1 lugar (25 m²) por cada 150 m² de área de construção.
- 4) As edificações não poderão ter uma frente continua ou profundidade superior a 50 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas ou unidades cujo lay-out assim o obrigue.

- 
- 5) Os projectos das construções devem ser apresentados conjuntamente com os projectos de muros, das redes de saneamento (águas residuais domésticas e industriais), de águas pluviais, de águas potáveis, de instalação eléctrica e electromecânica e dos sistemas depuradores.
 - 6) Carregamento, descarregamento ou depósito de matérias deverá efectuar-se 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).
 - 7) Os pavimentos descobertos deverão ser drenados por forma a que as águas pluviais ou de limpeza sejam facilmente encaminhados para as sarjetas que ligam à rede geral, quando justificável, poderão ser exigidos tratamentos às águas de escorrência ou de lavagem.
 - 8) Deverá ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.

ART.º 5º

CARACTERIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DO LOTE DE SERVIÇOS DE APOIO

- 1) A execução de edificação no lote de serviço de apoio, assim como qualquer obra de construção, ampliação, alteração ou demolição, deve respeitar os regulamentos em vigor, nomeadamente o RGEU e os parâmetros que se seguem:
 - a) A percentagem de ocupação do lote (p) não deverá ser superior a 35% da respectiva área.
 - b) A implantação do(s) edifício(s) deverá respeitar os afastamentos mínimos de 5.10 e 20 metros aos limites lateral, posterior e frontal do lote, respectivamente.
 - c) Índice de utilização (i) não poderá ser superior a 0.5.
 - d) Número máximo de pisos admitido é de 2.
- 2) Deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel na proporção de 1 lugar (25 m²) por cada 150 m² de área de construção.

ART.º 6º

ZONAS VERDES DE ENQUADRAMENTO E PROTECÇÃO

- 1) A modelação do terreno e a implantação dos edifícios terão em atenção o definido no Loteamento Industrial no que se refere aos declives naturais do terreno e ao coberto vegetal, evitando tanto quanto possível, movimentos de terra.
- 2) O Município de Figueira de Castelo Rodrigo, após a apreciação da implantação do(s) futuro(s) edifício(s) do empreendimento industrial, reserva o direito de determinar zonas onde a vegetação deve ser mantida dentro de cada lote, não devendo estas no entanto prejudicar o pleno funcionamento da unidade fabril ou tornar-se

potencialmente perigosa ou ameaçadora de qualquer acidente. Considera-se no entanto que, 20% da área do lote, não deverá ser impermeabilizado.


- 3) O Município deve assegurar o arranjo das zonas verdes públicas comuns. Essas zonas verdes não deverão ter outra finalidade que não seja a função de protecção e de enquadramento paisagístico, sendo apenas de admitir a sua utilização para funções de apoio ao desporto ou ao lazer, desde que autorizadas para o efeito.

ART.º 7º ÁREA DE RESERVA

- 1) A área de reserva destina-se à expansão futura da zona industrial, sendo interdito o seu uso ou abate de árvores existentes nessas parcelas, bem como, alterações da topografia geral do terreno por meio de escavações ou aterros, enquanto não for aprovado o Loteamento Industrial.
- 2) A ocupação da área de reserva, sujeita a Loteamento Industrial, só deverá processar-se após entrada em laboração de pelo menos 50% das unidades industriais previstas no presente plano.


ART.º 8º INFRA-ESTRUTURAS BÁSICAS

- 1) O Município deve garantir a execução, a conservação e o bom funcionamento das infra-estruturas básicas a seguir indicadas, de acordo com os projectos aprovados:
 - Rede viária;
 - Rede de abastecimento de água;
 - Rede de drenagem de águas residuais;
 - ETAR – Estação de tratamento de águas residuais;
 - Rede de drenagem de águas pluviais;
 - Rede eléctrica de baixa tensão;
 - Rede eléctrica de média tensão e alta tensão;
 - Rede de abastecimento de gás;
 - Rede de telecomunicações.
- 2) O Município deve assegurar a recolha dos resíduos sólidos urbanos.
- 3) Deve ser ainda assegurado o fornecimento em perfeitas condições dos bens como água, electricidade e telecomunicações, pelas entidades competentes, respectivamente, Município, EDP e CTT.
- 4) A utilização de outras fontes de energia, para além das referidas (nomeadamente gás combustível, energia eólica, solar, química, nuclear ou outra), deverá ser objecto de apreciação própria e respeitar os condicionalismos e licenciamentos existentes.

- 
- 5) A retenção ou utilização de gases sob pressão, combustíveis ou não, deve ser apreciada caso a caso.
 - 6) É interdita a abertura de poços ou a utilização de captações de água sem prévia autorização da entidade licenciadora com competência.
 - 7) As empresas deverão garantir a limpeza periódica dentro do próprio lote da rede de águas pluviais e da rede de saneamento de forma a evitar entupimentos e a degradação das redes. Da não observação do estipulado anteriormente, poderão resultar danos ou entupimentos da rede geral do Loteamento Industrial de que poderá ser responsabilizado o proprietário ou proprietários dos lotes, que os provocarem.
 - 8) A licença de laboração das diversas unidades industriais só será passada após a execução da rede de saneamento e respectivo sistema de tratamento.

ART.º 9º
SISTEMAS DE DESPOLUIÇÃO

- 1) Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, quando exigíveis pela lei, por forma a evitar que os afluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiados incómodos sejam lançados na atmosfera, no solo ou nas linhas de água, para a rede de drenagem de águas residuais e rede de drenagem de águas pluviais.
- 2) As indústrias de cuja laboração resulte à partida qualquer grau de poluição do meio ou produzem afluentes residuais não compatíveis com o sistema 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 o empresário autorizar tais diligências.
- 4) As empresas a instalar obrigam-se a realizar o pré-tratamento das águas residuais de modo a que as características do efluente lançado na rede pública seja compatível com o sistema geral e obedeça aos parâmetros definidos pelos Decreto-Lei n.º 74/90 de 7 de Março e 70/90 de 2 de Março. Fica reservado ao Município o direito de não permitir a ligação à rede pública de águas residuais de determinadas indústrias poluidoras que possam comprometer o sistema geral de saneamento e depuração, ficando estas obrigadas a cumprir os parâmetros definidos pelos Decreto-Lei n.º 74/90 de 7 de Março e 70/90 de 2 de Março.
- 5) As empresas a instalar obrigam-se a realizar o tratamento aos seus efluentes gasosos lançados na atmosfera de forma a obedecerem aos parâmetros definidos pela Lei do Ar (Decreto-Lei 352/90 de 9 de Novembro e Despacho Normativo n.º 29/87)

- 
- 6) As empresas a instalar deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem os parâmetros definidos no Regulamento Geral sobre o Ruído (Decreto-Lei n.º 251/87 de 24 de Junho e Decreto-Lei 292/89 de 2 de Setembro), seja para o interior ou para o exterior do edifício.
 - 7) Detentor de resíduos, qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover à sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou utilização de tal forma que não ponham em perigo a saúde humana nem causem prejuízo ao ambiente tal como se encontra estabelecido no Decreto-Lei n.º 488/85 de 21 de Novembro e na Portaria 374/87 de 4 de Maio.
 - 8) Os produtores de óleos usados deverão cumprir no que respeita à sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação o constante no Decreto-Lei n.º 216/85 de 28 de Junho e na Portaria n.º 374/87 de 4 de Maio.
 - 9) Tendo em vista a prevenção dos riscos de acidentes graves que possam ser causados por certas actividades industriais, bem como a limitação das suas consequências para o homem e o ambiente, todas as indústrias a instalar e eventualmente abrangidas pelos conceitos aí definidos deverão dar cabal cumprimento ao referido nos Decretos-Lei n.º 224/87 de 3 de Junho e Decreto-Lei 280-A/87 de 17 de Julho.
 - 10) Todos os sistemas antipoluentes 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 antipoluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária.
 - 12) A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.

ART.º 10º

OMISSÕES OU DÚVIDAS DE INTERPRETAÇÃO

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidos de acordo com a legislação em vigor, pelo Município.



**REGULAMENTO DO ESTUDO PRELIMINAR DE LOTEAMENTO DA
ZONA INDUSTRIAL DE FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO – 2ª FASE**

ANEXO A – QUADRO SÍNTESE DA OCUPAÇÃO DO SOLO

LOTE N.º	ÁREA DO LOTE (m²)	FINALIDADE	ÁREA DE OCUPAÇÃO		% DE OCUPAÇÃO	AFASTAMENTOS REGULAMENTARES			
			PAVILHÃO	ANEXO		FRENTE	ESQUERDO	DIREITO	TARDOZ
1A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
2A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
3A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
4A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
5A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
6A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
7A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
8A	2185.00	Industria	450.00	70.00	23.80	20.00	10.00	10.00	15.00
9A	2215.00	Industria	450.00	70.00	23.50	20.00	10.00	10.00	15.00
10A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
11A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
12A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
13A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
14A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
15A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
16A	2275.00	Industria	450.00	70.00	22.90	20.00	10.00	10.00	15.00
17A	2600.00	Industria	600.00	70.00	25.80	20.00	10.00	10.00	15.00
18A	3575.00	Industria	1050.00	70.00	31.30	20.00	10.00	10.00	15.00
19A	2925.00	Industria	625.00	70.00	23.80	20.00	10.00	10.00	20.00

Área a lotear	99 409.00 m ²
Área total dos lotes	45 346.00 m ²
Área de implantação	10 805.00 m ²
Área de construção	11 752.00 m ² ✓
Área média dos lotes	2 387.00 m ²
Zona verde	20 688.00 m ²
Equipamento	10 232.00 m ²
Área de passeios	4 423.00 m ²
Área de estacionamento	2 030 m ²
Área de arruamentos	16 026.00 m ²
Passeios pedonais	663.00m ²