

Plano de Pormenor da Área Industrial de Vieira de Leiria - Aprovado pela Assembleia Municipal em 30.06.97 e publicado no DR n.º 202 II série de 02.09.97.

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Destino

A Área Industrial criada pelo presente Plano de Pormenor destina-se à instalação de unidades industriais, oficinas, armazéns e instalações de apoio.

Artigo 2º

Caracterização das empresas

1. Poder-se-ão instalar na Área Industrial todas as indústrias nacionais ou estrangeiras que estejam devidamente licenciadas e que obedeçam a todos os requisitos exigidos na legislação em vigor.
2. Terão prioridade de instalação as indústrias que utilizem as matérias primas existentes no local, que tenham uma componente significativa de inovação tecnológica e que contribuam para fomentar o equilíbrio urbanístico e ambiental da zona em que se inserem.

Artigo 3º

Caracterização dos lotes

1. Os lotes numerados de 1 a 21 de acordo com a Planta de Síntese anexa a este Regulamento e do qual faz parte integrante, destinam-se exclusivamente à construção de pequenas e médias indústrias, oficinas, armazéns e instalações de apoio.
2. Dentro do perímetro da Área Industrial, assim como na sua Zona de Protecção, são proibidas as construções destinadas à habitação.
3. Os lotes serão vendidos pela Câmara Municipal da Marinha Grande sendo da inteira responsabilidade do comprador a execução dos trabalhos necessários à implantação das construções licenciadas.
4. A execução dos ramais de ligação às redes de infra-estruturas da Área Industrial será da responsabilidade dos proprietários dos lotes, devendo para o efeito contactar-se a CENEL, a Câmara Municipal e a Telecom Portugal.

Artigo 4º

Candidaturas

1. O processo de candidatura deverá ser apresentado à Câmara Municipal da Marinha Grande devidamente instruído de acordo com os números 2 a 4 deste artigo.
2. Deverá ser presente à Câmara Municipal da Marinha Grande uma Declaração de Intenções a partir da qual se possa analisar o projecto de investimento em todas as suas componentes técnico-económicas.
3. A Declaração de Intenções, referida no número anterior, deverá ser instruída com os seguintes elementos:
 - a) Descrição sumária do projecto;
 - b) Principais matérias-primas a utilizar;
 - c) Produtos a fabricar;
 - d) Processos e/ou diagramas de fabrico;
 - e) Energia e potências previstas;
 - f) Caudais de água previstos no consumo;
 - g) Caudais de efluentes previstos;
 - h) Número de postos de trabalho a criar e respectivas qualificações;
 - i) Áreas previstas de ocupação e construção;
 - j) Avaliação do impacto ambiental do projecto;
 - l) Sistemas de tratamentos de efluentes e resíduos;

m) Fases e calendário da realização;

n) Demonstração sumária de viabilidade económica-financeira.

4. Deverá ser também presente, à data da candidatura, declaração de conhecimento do presente Regulamento.

5. A Câmara Municipal da Marinha Grande reserva-se o direito de solicitar, dentro dos prazos previstos no número 2 do artigo 5º os elementos que julgue necessários para análise do investimento.

Artigo 5º

Prazos

1. A Câmara Municipal da Marinha Grande disporá do prazo de 30 dias a contar da data de apresentação da Declaração de Intenções para, sobre esta, deliberar.

2. Quando a Câmara Municipal da Marinha Grande solicitar elementos complementares, se for caso disso, referidos no número 5 do artigo anterior, deixar-se-á de contar o prazo referido no número 1 deste artigo desde a data da notificação da referida solicitação até à data da entrega dos elementos.

3. Caso a Declaração de Intenções seja aprovada dever-se-á no prazo de 15 dias lavrar contrato de promessa de compra e venda entre a Câmara Municipal e a empresa a instalar, satisfeito que seja o articulado no número 3 do artigo 4º.

Artigo 6º

Preços e Condições de Pagamento

1. O preço dos lotes será calculado a partir da unidade de superfície e será definido pela Câmara Municipal que poderá, dentro das suas competências, alterá-lo para mais ou para menos.

2. O preço à data da assinatura do contrato de promessa de compra e venda será calculado em função da área do lote.

3. À data da assinatura do contrato de compra e venda deverá a empresa a instalar proceder ao pagamento do valor correspondente a 50% do custo total do lote.

4. Os restantes 50% deverão ser liquidados até ao dia da assinatura da escritura de compra e venda.

Artigo 7º

Penalizações

O não cumprimento de qualquer dos prazos estabelecidos neste Regulamento implica que a Câmara Municipal da Marinha Grande tome posse do lote, ou lotes, no estado em que o(s) mesmo(s) se encontra(m), sem qualquer direito à importância já entregue ou a qualquer indemnização.

Artigo 8º

Transmissão de lotes

Atendendo às condições especiais de venda dos lotes da Área Industrial só serão permitidos negócios de transmissão de propriedades de lotes e benfeitorias neles existentes, desde que devidamente autorizados, caso a caso, pela Câmara Municipal da Marinha Grande.

Artigo 9º

Zonamento

Para efeitos do presente Regulamento, a área do Plano de Pormenor é constituída pelas seguintes zonas, delimitadas na Planta de Síntese:

A - Zona arborizada de protecção;

B - Zona de equipamento e serviços;

C - Zona de lotes industriais;

D - Zona de lotes industriais, oficinas e armazéns;

E - Zona de espaços públicos;

F - Indústria existente.

CAPÍTULO II.

Zona arborizada de protecção
Zona A

Artigo 10º

Constituição e Regime

1. A zona arborizada de protecção é constituída pelas faixas envolventes da Área Industrial que se encontram já arborizadas e pelas zonas a arborizar.
2. Nesta zona é interdita a execução de quaisquer construções, bem como o abate de árvores em maciço ou qualquer alteração na configuração geral do terreno por meio de aterros ou escavações.

CAPÍTULO III

Zona de Equipamento e Serviços
Zona B - Lote nº 9

Artigo 11º

Destino

A zona B destina-se à instalação de serviços de apoio ao funcionamento da Área Industrial e é constituída basicamente por recepção, serviços de apoio ao investidor, posto de primeiros socorros, serviço de incêndios e bar/restaurante.

CAPÍTULO IV

Zona de lotes industriais
Zona C - Lotes nos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17

Artigo 12º

Constituição

A zona de lotes industriais é constituída pelas áreas destinadas à instalação de pequenas e médias unidades industriais.

Artigo 13º

Constituição dos lotes

Os lotes serão constituídos em função das necessidades dos interessados, de acordo com a seguinte regra:

As indústrias que necessitem de mais do que um lote, adquirirão o(s) lote(s) contíguo(s), sendo a sua área de ocupação a que resulta da soma das áreas de ocupação dos respectivos lotes mais o espaço entre estes, devendo ser respeitadas as restantes disposições constantes deste Regulamento .

Artigo 14º

Ocupação com construção

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

1. O índice de ocupação máxima do lote em áreas cobertas será de 0,50 da superfície do lote;
2. Os afastamentos mínimos das construções aos limites do lote serão os seguintes:
 - a) Afastamento frontal - 12 m salvo a serviços de portaria (12 m² de área máxima)
 - b) Afastamentos laterais entre lotes - 8 m;
 - c) Afastamentos laterais a arruamento - 12 m (lotes 1, 7, 16 e 17);
 - d) Afastamento tardoz - 10 m.

3. A altura máxima exterior das construções será de 10 m, salvo situações excepcionais, devidamente justificadas pela natureza da actividade e desde que respeitados os restantes condicionalismos;
4. A cota de implantação do piso térreo das construções não deverá exceder 0,70 m a contar da cota de arruamento fronteiro;
5. Dentro de cada lote deverá existir uma área mínima de estacionamento correspondente a 1 lugar por cada 50 m² de construção;
6. A área total de impermeabilização não poderá exceder 80% da superfície total do lote;
7. As construções a erigir serão analisadas através do projecto de arquitectura, de forma a que contribuam para a qualidade de "imagem" da Área Industrial, no aspecto técnico-construtivo formal;
8. As vedações dos limites dos lotes ao longo das vias públicas deverão ser construídas em rede metálica (Tipo Dyne), suportada por estrutura metálica chumbada a um muro de 0,40 m de altura máxima de 1,80 m, devendo prever-se interiormente a plantação de uma sebe viva. As vedações dos restantes limites dos lotes poderão ser em material opaco com o máximo de 1,80 m de altura;
9. Deverá ser criada uma cortina arbórea junto às vedações laterais e tardoz.

CAPÍTULO V

Zonas de lotes industriais, oficinas e armazéns
Zona D - Lotes nos 18, 19, 20 e 21

Artigo 15º Destino

Esta zona destina-se à instalação de pequenas unidades industriais, oficinas e armazéns.

Artigo 16º Ocupação com construção

A ocupação com construção e áreas cobertas far-se-á segundo as seguintes regras:

1. O índice de ocupação máxima do lote em áreas cobertas será de 0,5 da respectiva superfície;
2. Os afastamentos mínimos das construções aos limites do lote serão os seguintes:
 - a) Afastamento frontal - 10 m;
 - b) Afastamentos laterais - 6 m;
 - c) Afastamento tardoz - 10 m.
3. A altura máxima exterior das construções será de 10 m, salvo situações excepcionais, devidamente justificadas pela natureza da actividade e desde que respeitados os restantes condicionalismos;
4. A cota de implantação do piso térreo das construções não deverá exceder 0,50 m a contar da cota de arruamento fronteiro;
5. Dentro de cada lote deverá existir uma área mínima de estacionamento correspondente a 1 lugar por cada 50 m² de construção;
6. A área total de impermeabilização não poderá exceder 80% da superfície total do lote;
7. As construções a erigir serão analisadas através do projecto de arquitectura, de forma a que contribuam para a qualidade de "imagem" da Área Industrial, no aspecto técnico-construtivo formal;
8. As vedações dos limites dos lotes ao longo das vias públicas deverão ser construídas em rede metálica (Tipo Dyne), suportada por estrutura metálica chumbada a um muro de 0,40 m de altura máxima de 1,80 m, devendo prever-se interiormente a plantação de uma sebe viva. As vedações dos restantes limites dos lotes poderão ser em material opaco com o máximo de 1,80 m de altura;
9. Deverá ser criada uma cortina arbórea junto às vedações laterais e tardoz.

CAPÍTULO VI

Lote de Equipamento e Serviços
Zona B

Artigo 17º
Ocupação com construção

A ocupação com construção e áreas cobertas far-se-á segundo as seguintes regras:

1. O índice de ocupação máxima do lote em áreas cobertas será de 0,5 da respectiva superfície;
2. Os afastamentos mínimos das construções aos limites do lote serão os seguintes:
 - a) Afastamento frontal - 6 m;
 - b) Afastamentos laterais - 12 m;
 - c) Afastamento tardoz - 10 m.
3. A construção poderá desenvolver-se em 2 pisos com o máximo de 6,0 m na soma dos 2 pisos;
4. A cota de implantação do piso térreo das construções não deverá exceder 0,50 m a contar da cota de arruamento fronteiro;
5. Dentro do lote deverá existir uma área mínima de estacionamento correspondente a 1 lugar por cada 50 m² de construção;

CAPÍTULO VII

Zona de espaços públicos
Zona E

Artigo 18º

Constituição dos espaços públicos

A zona de espaços públicos é constituída pela rede viária, passeios, zonas verdes e outros espaços não integrados nas restantes zonas.

Artigo 19º

Características da rede viária

1. A rede viária a executar terá as características indicadas no desenho nº 501 e ficará dimensionada para permitir o trânsito de viaturas pesadas.
2. Todos os arruamentos serão arborizados.

CAPÍTULO VIII

Infra-estruturas

Artigo 20º

Infra-estruturas

1. Será da responsabilidade da Câmara Municipal garantir a execução das infra-estruturas urbanísticas da Área Industrial, nomeadamente no que se refere a arruamentos e espaços públicos, redes de abastecimento de água e bocas de incêndio ao longo das vias públicas, redes de energia eléctrica, redes telefónicas, redes de drenagem de esgotos e águas pluviais.
2. A manutenção destas infra-estruturas será igualmente da responsabilidade da Câmara Municipal à excepção das redes de energia eléctrica e telefónicas, que são, respectivamente, da responsabilidade da CENEL e Portugal Telecom.
3. Para além das bocas de incêndio previstas no número 1 deste artigo deverão ser previstas no interior dos lotes uma boca de incêndio por lote ou por cada 1.000 m³ de construção.

Artigo 21º

Tratamento de efluentes, resíduos e outros

1. Será da responsabilidade das empresas a instalar na Área Industrial o tratamento e controlo de todos os resíduos sólidos, líquidos ou gasosos, bem como a eliminação de cheiros, ruídos e outras formas de degradação ambiental;
2. O disposto no número anterior abrange os efluentes que só poderão ser lançados na rede geral a instalar pela Câmara Municipal após o conveniente tratamento, nos termos do Decreto-Lei n.º 74/90 de 07/03, nomeadamente:

- a) Normas Gerais de Descarga de Águas Residuais - Anexo XXV - se a rede de descarga não conduzir a ETAR final;
- b) Normas Gerais de Descarga de Águas Residuais Industriais - Anexo XXVIII - se a descarga for seguida de tratamento final para o esgoto municipal;
3. Os óleos, vidros e outros produtos recicláveis serão colocados em recipientes apropriados para posterior recolha;
4. Os resíduos sólidos não tóxicos serão acondicionados ou colocados em contentores para posterior recolha pela Câmara Municipal da Marinha Grande;
5. Os resíduos sólidos tóxicos serão colocados em contentores apropriados dentro de cada lote sendo posteriormente transportados pela Câmara Municipal ou pela própria empresa para aterros sanitários de classe 1.;
6. A Câmara Municipal poderá impor, ouvida a Direcção Regional do Ambiente, outros condicionalismos que entender necessários quer à instalação quer à laboração das unidades industriais, tendo em vista a manutenção do equilíbrio ambiental da zona e espaço envolvente.

Artigo 22º

Cargas e descargas de mercadorias

Todas as unidades industriais deverão dispôr, dentro da área do respectivo lote, de locais para carga e descarga de mercadorias, não se permitindo essa operação directamente na via pública.

CAPÍTULO IX

Disposições finais

Artigo 23º

Regime de utilização

A Câmara Municipal estabelecerá os critérios que definem o regime jurídico de cedência e utilização dos lotes do Área Industrial.

Artigo 24º

Unidades industriais existentes

As unidades industriais já instaladas e em laboração passarão a desenvolver a sua actividade de acordo com as disposições do presente Regulamento, na parte aplicável.

Artigo 25º

Dúvidas de interpretação e aplicação

A resolução de quaisquer dúvidas de interpretação e/ou aplicação deste Regulamento será sempre da competência e responsabilidade da Câmara Municipal da Marinha Grande.