

**Área de Acolhimento Empresarial**  
**Loteamento –“ AAE - Parque Empresarial de Penedono**

**Introdução**

Com a elaboração do presente Regulamento pretende-se estabelecer as regras que disciplinam as condições de alienação e utilização dos lotes de terreno compreendidos, com o intuito de que a imagem das construções seja benéfica para o seu aspecto estético de conjunto do Parque Empresarial de Penedono.

O regulamento foi elaborado de maneira a poder ser aplicado sem prejudicar a implantação e ocupação dos lotes para os diversos usos previstos.

Independentemente do regulamento á que salientar que o licenciamento destes deverá ser efectuado de acordo com a legislação em vigor, nomeadamente a apresentação do projecto de arquitectura, bem como as especialidades inerentes a este.

## REGULAMENTO

### **CAPÍTULO I - Disposições gerais**

#### **Artigo 1º**

#### **Definições**

Para os efeitos deste Regulamento, são aqui definidas as seguintes expressões:

Polígono de implantação – Figura geométrica representada na Planta Síntese, limitando a área onde é possível implantar a construção.

Cota – Distância medida na vertical.

Cota de soleira – Cota de referência de entrada da construção.

Plano de Fachada principal – parede exterior dotada ou não de vãos, orientada para o lado do lote por onde se processa o acesso automóvel ao mesmo.

Platibanda – Encontro horizontal da água de uma cobertura com as paredes exteriores.

Água – Plano inclinado de uma cobertura.

Cércea – dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço

As restantes definições são as constantes do Regulamento do Plano Director Municipal em vigor.

## **CAPÍTULO II - Disposições comuns a todos os lotes**

### **Artigo 2º**

#### **Ocupação**

Na área de aplicação do presente regulamento, admita-se para os lotes, a instalações de unidades industriais, comerciais, de armazenamento e serviços, em função das candidaturas à aquisição dos lotes, e conforme previsto para o lote a que se aplica.

### **Artigo 3º**

#### **Polígono de implantação**

O polígono de implantação de cada construção é o graficamente definido na Planta Síntese, estando previsto um afastamento mínimo de 10m às extremas do lote, quando este seja construído individualmente.

Toda a construção deverá ser implantada dentro do polígono de implantação.

Nos casos em que se preveja a construção, a qual afecte mais de um lote gerando uma única fracção de utilização, é permitido, e de acordo com as peças desenhadas, a sua construção em continuidade entre os lotes em causa, mantendo-se os afastamentos previstos na alínea anterior às restantes confrontações e as restantes condicionantes previstas para cada lote. Não será permitido a transmissão de índices e de capacidades de construção de lote para lote ou lotes em qualquer das circunstâncias previstas anteriormente.

### **Artigo 4º**

#### **Revestimentos exteriores**

1- Só serão aceites como revestimentos para os paramentos exteriores:

a) Rebocos de cimento acabados a pintura de tinta plástica de tonalidade clara e suave, ou outras desde que previamente aprovado pela entidade gestora do parque.

- b) Betão descobrado aparente, à cor natural.
- c) Alvenaria de tijolo cerâmico maciço, à cor natural.
- d) Em pedra.
- e) Em chapa canelada termolacado na cor cinza, ou outras desde que previamente aprovado pela entidade gestora do parque.

2- Nas coberturas:

As coberturas serão do tipo inclinadas, podendo ser executadas em chapa metálicas pré-lacadas e ou galvanizadas (painéis sandwich), devidamente delimitadas pelas plantibandas, não podendo ultrapassar a altura da mesma, com ou sem elementos de iluminação. Poderão ser aceites a utilização de outros materiais, mas devidamente enquadrado, bem como, situações de cobertura plana invertida, em situações de prolongamento e ou continuidade do pavilhão industrial.

- 3- Pavimentos exteriores deverão respeitar o índice de impermeabilização previsto no Plano Director Municipal (PDM).

### **Artigo 5º**

#### **Vãos exteriores**

Os vãos exteriores, designadamente portas, janelas, estores e portadas, poderão ser dos seguintes materiais:

- a) Madeira à cor natural ou pintada com tintas de esmalte.
- b) Alumínio termolacado.
- c) P.V.C.

Os estores, deveram ser em tonalidade clara e suave, ou de outras cores desde que previamente aprovado pela entidade gestora do parque.

Os peitoris e soleiras poderão ser dos seguintes materiais:

- a) Granito serrado ou picado.
- b) Cimento à cor natural ou pintado.
- c) Pedra de vidro.

**Artigo 6º****Estacionamento**

O estacionamento deverá ser considerado conforme quadro Anexo I (Quadro Síntese do Loteamento), sendo que no que se refere ao estacionamento de pesados dentro do lote dever-se-á considerar o arredondamento para o número inteiro.

**Artigo 7º****Muros de vedação**

É obrigatório a vedação dos lotes, de acordo com os parâmetros a seguir indicados:

1. A vedação do lote nos seus lados confinantes com a via pública deverá obedecer às seguintes condicionantes:
  - a) Os muros de vedação em alvenaria opaca (confinantes com Rua) terão obrigatoriamente uma altura máxima de 1.00m contados a partir da cota do passeio frontal. Poderão atingir a altura máxima 2.50m (medido da mesma forma) sendo a área entre os 1.00m e os 2.50m constituída de forma a permitir a visibilidade;
  - b) Sobre o muro poderá ser colocado um gradeamento metálico, de cor clara, ou outra desde que previamente aprovado pela entidade gestora do parque, não podendo o seu conjunto superior a três metros na globalidade.
2. A restante vedação do lote deverá obedecer às seguintes condicionantes:
  - a) Os muros de divisão terão a altura máxima de 2.50m, não podendo a área opaca do muro ultrapassar 1.80m acima do solo, excepto quando se trata de muros de suporte de terras, sendo autorizados em função da topografia do local e do projecto da construção e aprovação da entidade gestora do parque.

**Artigo 8º****Número de pisos**

O número máximo de pisos previstos para todos os lotes é de 2

### **Artigo 9º**

#### **Tipo de construção**

Serão permitidos todos os tipos de construções industriais, desde que abrangidas pelo presente Regulamento ou por regulamentação geral e depois de submetidas às entidades competentes, aceitando-se assim construções modelares prefabricadas ou outras, desde que destinadas a comércio, serviços, indústrias, vigilância, chaminés, condutas ou outros elementos necessários ao funcionamento da empresa.

### **Artigo 10º**

#### **Sistemas de antipoluição e prevenção**

- 1- Os estabelecimentos industriais devem ser providos de sistemas antipoluentes, conforme exigíveis por lei, por forma a evitar que os efluentes líquidos indevidamente tratados, poeiras leves, gases ou fumos tóxicos, ruídos em excesso ou odores demasiadamente 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 que produzam efluentes 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 permitem o respeito dos parâmetros definidos por lei;
- 3- As empresas obrigam-se a realizar tratamento aos seus efluentes lançados na atmosfera de modo a obedecerem aos parâmetros definidos pela Lei Ar;
- 4- As empresas deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem parâmetros definidos no Regulamento Geral sobre o Ruído;

- 5- O detentor de resíduos, qualquer que seja a sua natureza e origem, deve promover a sua recolha, armazenamento, transporte e eliminação ou utilização de tal forma que não ponham em perigo a saúde pública nem causem prejuízo ao ambiente;
- 6- Os produtores de óleos usados deverão cumprir no que respeita á sua escolha, armazenagem, transporte e eliminação;
- 7- Os prejuízos causados pela suspensão obrigatória do funcionamento dos sistemas antipoluentes são da inteira responsabilidade da própria empresa proprietária;
- 8- A empresa proprietária é responsável pelos danos causados a terceiros pelo funcionamento não eficaz dos sistemas antipoluentes.

### **Artigo 11º**

#### **Outras Condicionantes**

- 1- Não são permitidas na via pública: cargas, descargas, estacionamento de matérias ou outras actividades ligadas á obras e ou actividades da empresa;
- 2- É da inteira responsabilidade dos responsáveis pela obra: a limpeza, conservação ou reparação da via pública e demais elementos urbanos que a compõem, caso se verifiquem alterações às suas características normais, danificações ou outros prejuízos que possam ter sido provocados directamente pela actividade de construção em curso;
- 3- Não são permitidas construções abarracadas, ou utilização de edifícios que não tenham acabamentos totalmente executados;





**CAPÍTULO III - Disposições específicas relativas aos lotes – Anexo I**

**Artigo 12º**

**Quadro Síntese do Loteamento**

LOTES	QUADRO SÍNTESE										Lugares de estacionamento-ligeiros no interior do lote	Lugares de estacionamento-ligeiros no exterior lote	Lugares de estacionamento-pesados mínimo 1 lugar no interior do lote				
	Área /Lote (m2)	Índice de Impermeabilização Máximo	Índice de Construção Máxima	Espaços Verdes de Utilização Colectiva (m2)	Equipamento de Utilização Colectiva (m2)	N.º de Pisos (*)	Uso	Cota de Soleira	Cércia Medida à cota de soleira	Confrontações							
											Norte	Sul	Este	Oeste			
Lote 1	1.486,20			205,10	89,17	2	Industrial/armazem	913,00	10	M.P.	Rua B	M.P.	M.P.	M.P.	12	2	2
Lote 2	1.750,00			241,50	105,00	2	Industrial/armazem	913,00	10	Lote 3	Lote 1	Rua B	M.P.	M.P.	14	3	2
Lote 3	2.000,00			276,00	120,00	2	Industrial/armazem	914,00	10	Lote 4	Lote 2	Rua B	M.P.	M.P.	16	3	2
Lote 4	2.000,00			276,00	120,00	2	Industrial/armazem	915,00	10	Lote 5	Lote 3	Rua B	M.P.	M.P.	16	3	2
Lote 5	2.000,00			276,00	120,00	2	Industrial/armazem	915,00	10	Lote 6	Lote 4	Rua B	M.P.	M.P.	16	3	2
Lote 6	1.750,00			241,50	105,00	2	Industrial/armazem	919,00	10	Lote 7	Lote 5	Rua B	M.P.	M.P.	14	3	2
Lote 7	1.903,92			262,74	114,24	2	Industrial/armazem	919,00	10	M.P.	Lote 6	Rua B	M.P.	M.P.	15	3	2
Lote 8	3.167,75			437,15	190,07	2	Industrial/armazem	913,60	10	Lote 9	Espaço Público	M.P.	Rua B	Rua B	25	5	4
Lote 9	2.611,73			360,42	156,70	2	Industrial/armazem	913,60	10	Lote 10	Lote 8	M.P.	Rua B	Rua B	21	4	3
Lote 10	2.886,49			398,34	173,19	2	Industrial/armazem	913,60	10	Lote 11	Lote 9	M.P.	Rua B	Rua B	23	5	3
Lote 11	2.977,87	75,00%		410,95	178,67	2	Industrial/armazem	913,60	10	Rua C	Lote 10	M.P.	Rua B	Rua B	24	5	4
Lote 12	2.125,20			293,28	127,51	2	Industrial/armazem	924,00	10	Lote 13	Rua B	Espaço Público	Rua C	Rua C	17	3	3
Lote 13	1.891,30			261,00	113,48	2	Industrial/armazem	924,00	10	Lote 14	Lote 12	Espaço Público	Rua C	Rua C	15	3	2
Lote 14	2.409,00			332,44	144,54	2	Industrial/armazem	924,00	10	Lote 15	Lote 13	Lote 16/EP	Rua C	Rua C	19	4	3
Lote 15	2.371,10			327,21	142,27	2	Industrial/armazem	924,00	10	Rua C	Lote 14	Lote 16/EP	Rua C	Rua C	19	4	3
Lote 16	3.770,00			520,26	226,20	2	Industrial/armazem	909,00	10	Rua C	Espaço Público	Rua C	Lote 14 e 15	Rua C	30	6	5
Lote 17	2.143,50			295,80	128,61	2	Industrial/Comércio/Serviços	909,00	10	C.A.D.	Lote 18	Espaço Público	Rua C	Rua C	64	19	
Lote 18	1.814,50			250,40	108,87	2	Industrial/Comércio/Serviços	909,00	10	Lote 17	Lote 19	Espaço Público	Rua C	Rua C	54	16	
Lote 19	2.776,20			383,12	166,57	2	Industrial/Comércio/Serviços	907,00	10	Lote 18	Lote 20	Espaço Público	Rua C	Rua C	83	25	
Lote 20	3.163,00			436,49	189,78	2	Industrial/Comércio/Serviços	907,00	10	Lote 19	Rua A	Espaço Público	Rua C	Rua C	95	28	
EQ1	17.446,72			-	-	2	Serviços/Equipamentos	-	10	C.A.D.	Rua A	M.P.	Espaço Público	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>64.444,48</b>	<b>35.248,32</b>	<b>28.198,66</b>	<b>6.485,69</b>	<b>2.819,87</b>										<b>594</b>	<b>148</b>	<b>45</b>

Nota 1: As Áreas referidas serão sempre a considerar como áreas máximas (indicativas) admissíveis  
Nota 2: EQ1 não será quantificados para cálculo de estacionamento  
(\*) - Acima da cota de soleira  
A.J.B.C. – António José Barra Calitar, C.A.D. – Cristiano Augusto Direito; M.P. - Município de Penedono

**Artigo 13º**  
**Quadro Resumo de Áreas Anexo II**

**QUADRO RESUMO DE ÁREAS**

	Parametros de acordo com o PDM	Previstos no loteamento	Total
<b>Área de Intervenção</b>			99.832.77
Área Bruta de Construção	Índice de Construção 60% (m2) 59.899.66	35.248.32	35.248.32
Área de Impermeabilização	Índice de Impermeabilização 75% (m2) 74.874.58	47.982.81	47.982.81
Área dos Lotes		46.997.76	46.997.76
Área de Cedência Vias	De acordo com o Artigo 80º	10.949.85	10.949.85
Área de Cedência de Estacionamento	De acordo com o Artigo 79º	2.294.48	2.294.48
Área de Cedência de Passeios	De acordo com o Artigo 80º	6.539.82	6.539.82
Área de Cedências Verde de utilização colectiva	De acordo com o Artigo 79º 6.344.70	6.363.78	6.363.78
Área de Cedências Verde	Não cumprimento do Ponto 4 do Artigo 80º	-	2.328.84
Área de Cedência de Protecção Verde		6.911.52	6.911.52
Área de Cedências Equipamento	De acordo com o Artigo 79º 2.819.87	17.446.72	17.446.72
Lugares de Estacionamento no Exterior (ligeiros)		173	173
Lugares de Estacionamento no Exterior (pesados)		0	0
<b>Área Total Destinado a Cedências</b>	De acordo com o Artigo 80º		52.835.01

Lisboa, 24 Novembro de 2011  
O Técnico Coordenador