

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 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, há que salientar que o licenciamento dos lotes 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 / Conceitos técnicos

1. Para os efeitos deste Regulamento, são aqui definidas as seguintes expressões, tendo sempre como referência, nos casos possíveis, o definido no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de Setembro:
 - a) Polígono de implantação – É a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.
 - b) Cota – Distância medida na vertical.
 - c) Cota de soleira – É a cota altimétrica da soleira principal do edifício.
 - d) 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.
 - e) Platibanda – Encontro horizontal da água de uma cobertura com as paredes exteriores.
 - f) Água – Plano inclinado de uma cobertura.
 - g) Altura da Edificação – É a dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existente, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
2. As restantes definições são as constantes do Regulamento do Plano Director Municipal em vigor.

CAPÍTULO II - Disposições comuns a todos os lotes

Artigo 2º

Usos

1. Os usos definidos para cada Lote são os indicados no Quadro de Síntese do Loteamento, constante do Artigo 12º do presente Regulamento.
2. Excepcionalmente, poderão ser admitidos outros usos diferentes do estabelecido em 1, em função das candidaturas à aquisição dos lotes, desde que o uso proposto não colida com o previsto no PDM, nomeadamente, a instalações de unidades industriais, comerciais, de armazenamento e serviços.
3. A admissão de outros usos, referidas no ponto anterior, carece de aprovação do executivo Câmara Municipal de Penedono, mediante proposta técnica dos serviços camarários competentes.
4. Os usos excepcionalmente admitidos em 2 e aprovadas em 3 do presente artigo, deverão cumprir os parâmetros de dimensionamento mínimo de estacionamento, no interior de cada lote, definidos no artigo 79º do Regulamento do PDM de Penedono.

Artigo 3º

Polígono de implantação

1. Toda a construção deverá ser implantada dentro do polígono de implantação.
2. O polígono de implantação permitido em cada lote é o graficamente definido na Planta de Síntese.
3. Os polígonos de implantação dos lotes 1 a 27 deverão ter afastamentos mínimos de 10m às extremas do lote confinantes com os lotes vizinhos, quando estes sejam construídos individualmente.
4. Os lotes mencionados no número anterior deverão cumprir escrupulosamente os afastamentos representados graficamente na planta de síntese, em relação ao alçado principal ou alçado confinante com a via pública.
5. Constituem excepção aos números anteriores deste artigo:
 - a) Os casos em que se pretenda a construção geminada em um lote, e desde que o proprietário do lote confinante também pretenda construir de forma igual, será dada permissão para a construção de forma geminada num dos lados do lote, mantendo-se, obrigatoriamente o cumprimento dos restantes afastamentos mínimos previstos

- no número 3 do presente artigo deste regulamento e não podendo, de modo algum, ser ultrapassado o coeficiente de ocupação máximo de 50% do lote, previsto no Regulamento do PDM de Penedono, nem desrespeitar as restantes condicionantes previstas para cada lote.
- b) Os casos em que se preveja a construção que afete mais do que um lote gerando uma única fracção de utilização ou unidade de afetação, será permitida a sua construção em continuidade entre os lotes em causa, mantendo-se, obrigatoriamente, o cumprimento dos restantes afastamentos mínimos previstos no número 3 do presente artigo deste regulamento, não podendo, de modo algum, ser ultrapassado o coeficiente de ocupação máximo de 50% do lote, previsto no Regulamento do PDM de Penedono, bem como desrespeitar as restantes condicionantes previstas para cada lote.
6. O critério de viabilidade para a construção de forma geminada, prevista na alínea a) do número 4 do presente artigo deste regulamento, será a apresentação dos projectos em simultâneo para os dois lotes em causa, caso contrário a pretensão será indeferida.
7. O polígono de implantação do lote 28 deverá ter afastamentos mínimos de 10m às extremas do lote não confinantes com a via pública, e poderá obter permissão, caso se justifique, para o afastamento máximo de 10m em relação ao alçado principal ou alçado confinante com a via pública.
8. Para o Lote 28, é dada a possibilidade de ultrapassar a área de implantação máxima, prevista no Quadro de Síntese do Loteamento, constante do Artigo 12º do presente Regulamento, até o máximo de 50% do lote, conforme previsto pelo PDM de Penedono para o coeficiente de ocupação naquela área.

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:
- a) 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

- 1. 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.
- 2. Os estores, deveram ser em tonalidade clara e suave, ou de outras cores desde que previamente aprovado pela entidade gestora do parque.
- 3. 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), constante do Artigo 12º do capítulo III deste Regulamento.

Artigo 7º**Muros de vedação**

É obrigatório a vedação dos lotes, de acordo com os paramentos 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 o arruamento, terão obrigatoriamente uma altura máxima de 1.0m contados a partir da cota do passeio frontal.
 - b) Os muros indicados em a) do presente artigo deste Regulamento, poderão atingir a altura máxima 2.50m, medidos da mesma forma indicada em a), sendo a área entre os 1.00m e os 2.50m constituída de forma a permitir a visibilidade;
 - c) Sobre o muro poderá ser colocado um gradeamento metálico, de cor clara, ou outra desde que previamente aprovado pela entidade gestora do parque.
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, do projecto da construção e aprovação da entidade gestora do parque.
3. Poderão ser admitidas outras situações de vedações confinante com a via pública quando a construção incide em um ou mais lotes, em função da topografia e declive do arruamento, sendo cada caso submetido para apreciação dos Serviços Técnicos e aprovação da Câmara Municipal.

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 pelo Regime de Prevenção e Controle das Emissões de Poluentes para o Ar;
4. As empresas deverão tomar as providências necessárias para que se respeitem parâmetros definidos no Regulamento Geral do 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 à 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	Área		Área de Impermeabilização máx.	Espaço Verde de Utilização Colectiva	Equipamentos de Utilização Colectiva	N.º de Pisos (*)	Uso	Cota de Solara	Cércia Medida à cota de solara	Confrontações				Lugares de estacionamento-ligeiros		Lugares de estacionamento-pesados	
	Lote (m²)	Implantação máx. (m²)	Construção máx. (m²)							Norte	Sul	Este	Oeste	no interior do lote	no exterior lote	no interior do lote	no exterior lote
Lote 1	1.486,20	450,00	900,00	995,03	182,00	2	Indústria/armazenamento	913,00	10	Lote 2	M. P.	Rua B	M. P.	9	2	2	0,36
Lote 2	1.750,00	450,00	900,00	1137,50	182,00	2	Indústria/armazenamento	913,00	10	Lote 3	Lote 1	Rua B	M. P.	9	2	2	0,36
Lote 3	2.000,00	600,00	1.200,00	1300,00	216,00	2	Indústria/armazenamento	914,00	10	Lote 4	Lote 2	Rua B	M. P.	12	2	2	0,48
Lote 4	2.000,00	600,00	1.200,00	1300,00	216,00	2	Indústria/armazenamento	915,00	10	Lote 5	Lote 3	Rua B	M. P.	12	2	2	0,48
Lote 5	2.000,00	600,00	1.200,00	1300,00	216,00	2	Indústria/armazenamento	915,00	10	Lote 6	Lote 4	Rua B	M. P.	12	2	2	0,48
Lote 6	1.750,00	450,00	900,00	1137,50	182,00	2	Indústria/armazenamento	919,00	10	Lote 7	Lote 5	Rua B	M. P.	9	2	2	0,36
Lote 7	2.103,36	600,00	1.200,00	1387,12	216,00	2	Indústria/armazenamento	919,00	10	M. P.	Lote 6	Rua B	M. P.	12	2	2	0,48
Lote 8	3.167,75	1.050,00	2.100,00	2059,04	388,00	2	Indústria/armazenamento	913,60	10	Lote 9	Espaço Público	M. P.	Rua B	22	4	4	0,86
Lote 9	2.611,73	962,00	1.650,00	1697,62	346,32	2	Indústria/armazenamento	913,60	10	Lote 10	Lote 8	M. P.	Rua B	19	4	4	0,77
Lote 10	2.866,49	1.136,88	2.273,76	1872,22	409,28	2	Indústria/armazenamento	913,60	10	Lote 11	Lote 9	M. P.	Rua B	23	5	5	0,91
Lote 11	2.977,87	1.059,42	2.198,84	1935,62	395,79	2	Indústria/armazenamento	913,60	10	Rua C	Lote 10	M. P.	Rua B	22	4	4	0,88
Lote 12	2.125,20	601,39	1.202,78	1381,38	216,50	2	Indústria/armazenamento	924,00	10	Lote 13	Rua B	Espaço Público	Rua C	12	2	2	0,48
Lote 13	1.891,30	495,00	990,00	1229,35	178,20	2	Indústria/armazenamento	924,00	10	Lote 14	Espaço Público	Espaço Público	Rua C	10	2	2	0,40
Lote 14	2.409,00	727,50	1.455,00	1565,85	281,90	2	Indústria/armazenamento	924,00	10	Lote 15	Lote 13	Lote 16EP	Rua C	15	3	3	0,58
Lote 15	2.371,10	727,50	1.455,00	1541,22	281,90	2	Indústria/armazenamento	924,00	10	Rua C	Lote 14	Lote 16EP	Rua C	15	3	3	0,58
Lote 16	3.770,00	1711,97	3.423,94	2450,50	616,31	2	Indústria/armazenamento	909,00	10	Rua C	Espaço Público	Rua C	Lote 14 e 15	34	7	7	1,37
Lote 17	2.143,50	593,92	1.187,84	1393,28	213,81	2	Indústria/armazenamento	909,00	10	C. A. D.	Lote 18	Espaço Público	Rua C	12	2	2	0,48
Lote 18	1.814,50	450,00	900,00	1179,43	182,00	2	Indústria/armazenamento	909,00	10	Lote 17	Lote 19	Espaço Público	Rua C	9	2	2	0,36
Lote 19	2.776,20	863,76	1.327,52	1894,53	238,95	2	Indústria/armazenamento	907,00	10	Lote 18	Lote 20	Espaço Público	Rua C	13	3	3	0,53
Lote 20	3.165,00	755,07	1.510,14	2055,95	271,93	2	Indústria/armazenamento	907,00	10	Lote 19	Rua A	Espaço Público	Rua C	15	3	3	0,60
Lote 21	1.716,85	450,00	900,00	1117,25	182,00	2	Indústria/armazenamento	919,00	10	Rua D	Lote 22	Lote 7	Rua D	9	2	2	0,36
Lote 22	1.750,00	450,00	900,00	1137,50	182,00	2	Indústria/armazenamento	917,00	10	Lote 21	Lote 23	Lote 6	Rua D	9	2	2	0,36
Lote 23	2.000,00	600,00	1.200,00	1300,00	216,00	2	Indústria/armazenamento	915,00	10	Lote 22	Lote 24	Lote 5	Rua D	12	2	2	0,48
Lote 24	2.000,00	600,00	1.200,00	1300,00	216,00	2	Indústria/armazenamento	914,00	10	Lote 23	Lote 25	Lote 4	Rua D	12	2	2	0,48
Lote 25	2.000,00	600,00	1.200,00	1300,00	216,00	2	Indústria/armazenamento	914,00	10	Lote 24	Lote 26	Lote 3	Rua D	12	2	2	0,48
Lote 26	1.750,00	450,00	900,00	1137,50	182,00	2	Indústria/armazenamento	913,00	10	Lote 25	Lote 27	Lote 2	Rua D	9	2	2	0,36
Lote 27	1.579,80	450,00	900,00	1026,87	182,00	2	Indústria/armazenamento	913,00	10	Lote 26	Rua D	Lote 1	Rua D	9	2	2	0,36
Lote 28	17.446,73	2.861,18	5.722,36	11340,37	1144,47	2	Indústria/armazenamento	895,00	10	C. A. D.	Rua A	M. P.	Espaço Público	288	86	—	—
Total	77.442,48	16.902,23	42.431,61	7.752,06	3.966,72	2	Serviços	895,00	10					663	159	73	16

Nota 1. As Áreas referidas serão sempre a considerar como áreas máximas (indicativas) admissíveis

(*) - Área de cota de solara

Artigo 13º

Quadro Resumo de Áreas Anexo II

QUADRO RESUMO DE ÁREAS

	Parametros de acordo com o PDM		Previstos no loteamento	Total
Área de Intervenção Fase 1				100.258,76
Área de Intervenção Fase 2				23.005,38
Áreas de Intervenção Total				123.264,14
Área máxima de implantação (m2)	Índice máximo de ocupação por lote 50%	38.721,24	18.902,23	18.902,23
Área máxima de Impermeabilização (m2)	Índice máximo de Impermeabilização 65%	50.337,61	50.337,61	50.337,61
Área dos Lotes			77.442,48	77.442,48
Área de Cedência Vias	De acordo com o Artigo 80º		15.654,99	15.654,99
Área de Cedência de Estacionamento	De acordo com o Artigo 79º		3.479,30	3.479,30
Área de Cedência de Passeios	De acordo com o Artigo 80º		9.856,70	9.856,70
Área de Cedências Verde de utilização colectiva	De acordo com o Artigo 79º	7.752,06	13.693,66	13.693,66
Área de Cedências Equipamento	De acordo com o Artigo 79º	3.966,73		
Área de Cedências Verde	Não cumprimento do Ponto 4 do Artigo 80º		3.137,02	3.137,02
Lugares de Estacionamento no Exterior (ligeiros)	De acordo com o Artigo 79º	159	166	166
Lugares de Estacionamento no Exterior (pesados)	De acordo com o Artigo 79º	15	15	15
Área Total Destinado a Cedências	De acordo com o Artigo 80º			45.821,66

