

Índice

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	3
Artigo 1º Âmbito Territorial	3
Artigo 2º Objetivos.....	3
Artigo 3º Conteúdo documental	3
Artigo 4º Definições.....	4
CAPÍTULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	5
Artigo 5º Âmbito e Regime	5
CAPÍTULO III - USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO	5
SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
Artigo 6º Organização espacial.....	5
Artigo 7º Circulação	5
Artigo 8º Estacionamento.....	5
SECÇÃO II – QUALIFICAÇÃO DO SOLO	6
Artigo 9º Classes de Espaço definidos em PDM na Área de Intervenção	6
CAPÍTULO IV - OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA	6
Artigo 10º Reparcelamento	6
Artigo 11º – Usos admitidos nas Parcelas	6
Artigo 12º – Áreas de Uso Público	7
Artigo 13º - Caracterização e ocupação das parcelas.....	7
Artigo 14º - Vedações	8
Artigo 15º Áreas de cedência.....	8
CAPÍTULO V - OBRAS DE URBANIZAÇÃO.....	8
Artigo 16º - Infraestruturas Básicas	8
Artigo 17º Obras de Urbanização – Espaços destinados a infraestruturas	8
Artigo 18º Rede Elétrica e Rede de Telecomunicações.....	9
Artigo 19º Rede de distribuição de água	9
Artigo 20º Redes de Drenagem de Águas Residuais Domésticas	9
Artigo 21º Rede de rega.....	9
Artigo 22º - Recolha separativa e indiferenciada de RSU	10
CAPÍTULO VI - ESTRUTURA ECOLÓGICA.....	10

Artigo 23º Composição	10
CAPÍTULO VII - ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	10
Artigo 24º ComposiçãoB	10
CAPÍTULO VIII - EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO	11
Artigo 25º Edificação em geral	11
Artigo 26º Novas Parcelas resultantes da transformação fundiária	11
CAPÍTULO IX - UTILIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES	11
Artigo 27º Uso das construções	11
CAPÍTULO X - EXECUÇÃO DO PLANO	11
Artigo 28º unidades de execução – parâmetros reguladores	11
Artigo 29º Regime e sistemas de execução do Plano	12
CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES FINAIS.....	12
Artigo 30º omissões	12
Artigo 31º Entrada em vigor	12

CÂMARA MUNICIPAL DE TÁBUA
PLANO DE PORMENOR DA
ÁREA EMPRESARIAL DA CARAPINHA
REGULAMENTO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º Âmbito Territorial

O Plano de Pormenor da Área Empresarial da Carapinha, adiante designado abreviadamente por Plano, constitui o instrumento definidor da organização espacial e da gestão urbanística para a área de intervenção definida na Planta de Implantação.

Artigo 2º Objetivos

Tendo em conta a estratégia definida pelo Plano Diretor Municipal, constitui objetivo do Plano a criação de uma área industrial na zona sul do Concelho tendo em vista as condições socioeconómicas do Município e tirando partido das novas acessibilidades existentes

Artigo 3º Conteúdo documental

1. - O Plano tem a seguinte constituição documental:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação;
- c) Planta de Condicionantes.

2. - O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

- a) Peças escritas:
 - i) Relatório;
 - ii) Programa de execução e programa de financiamento;

- iii) Fundamentação económico-financeira;
 - iv) Contrato de urbanização.
- b) Peças desenhadas:
- i) Planta de enquadramento;
 - ii) Planta de Ordenamento PDM eficaz;
 - iii) Planta de Condicionantes PDM eficaz;
 - iv) Planta do existente
 - v) Planta de cadastro;
 - vi) Planta de transformação fundiária;
 - vii) Planta de modelação do terreno;
 - viii) Planta de circulação viária e pedonal;
 - ix) Planta de Infraestruturas;
 - x) Planta de cedências ao domínio público;
 - xi) Planta de implantação cotada;
 - xii) Planta de localização de ecopontos;
 - xiii) Planta de unidades de execução;
 - xiv) Perfil longitudinal da via proposta;
 - xv) Perfis transversais da via proposta;
 - xvi) Cortes.

Artigo 4º Definições

Na aplicação das prescrições do Plano devem ser seguidas as definições dos conceitos constantes da regulamentação específica do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), bem como as definições constantes da regulamentação aplicável de natureza técnica

CAPÍTULO II - SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5º Âmbito e Regime

Na área do Plano são aplicáveis os regimes das Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública em vigor, nomeadamente as seguintes assinaladas na Planta de Condicionantes:

- a) EN-17;
- b) Caminho Municipal;
- c) Linha de média tensão.

CAPÍTULO III - USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 6º Organização espacial

1. - A organização espacial da área de intervenção implica uma transformação fundiária destinada à criação de parcelas distintas e autónomas vinculadas a espaços, edificações, a instalações, zonas públicas, e zonas verdes de lazer.
2. - O Plano propõe ainda a requalificação da rede viária e do espaço público existente.
3. - O Plano define as condições de implantação e edificação das novas parcelas a criar.
4. - O Plano define as áreas de zonas verdes.

Artigo 7º Circulação

A circulação compreende a rede viária existente e proposta, definida na Planta de Implantação, composta por vias de trânsito automóvel com passeios, vias de trânsito misto automóvel e pedonal, cujas características se encontram definidas nas peças desenhadas referentes aos perfis transversais.

Artigo 8º Estacionamento

1. - A área destinada a estacionamento público encontra-se definida na Planta de Implantação e destina-se ao apoio à estadia de funcionários e visitantes visitantes para veículos ligeiros e pesados, o qual será efetuado ao longo das vias de trânsito automóvel com passeios.
2. - O estacionamento privado será efetuado dentro das respetivas parcelas.

SECÇÃO II – QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 9º Classes de Espaço definidos em PDM na Área de Intervenção

1. - Na área de intervenção encontram-se definidas, em PDM, as seguintes classes de espaços:
 - a) Espaços florestais;
 - b) Espaços Industriais.

Propondo o Plano a reclassificação dos Espaços Florestais para Espaços Industriais

CAPÍTULO IV - OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 10º Reparcelamento

As parcelas encontram-se delimitadas na Planta de Implantação, na qual estão definidos os limites de implantação e índices urbanísticos aplicáveis.

Artigo 11º – Usos admitidos nas Parcelas

1. - A área das parcelas destina-se à instalação de estabelecimentos industriais do tipo 1, 2, ou 3, bem como à instalação de armazéns, armazenamento ao ar livre, estaleiros, estabelecimentos comerciais e de serviços.
2. - É permitida, em circunstâncias devidamente fundamentadas, a agregação de duas ou mais parcelas contíguas, resultando numa única parcela cujos parâmetros máximos corresponderão ao somatório das áreas dos polígonos base de implantação abrangidos e das respetivas áreas máximas de construção e implantação previstas.

Artigo 12º – Áreas de Uso Público

As Áreas de Uso Público são constituídas pelas partes do território com um uso de carácter público designadamente arruamentos, passeios, estacionamento e espaços verdes de utilização coletiva devidamente delimitadas na Planta de Implantação

Artigo 13º - Caracterização e ocupação das parcelas

1. - As operações urbanísticas deverão respeitar os parâmetros que se seguem:
 - a) Respeitar o desenho, implantações e afastamentos definidos na Planta de Implantação;
 - b) A área de implantação das construções e a área de construção, para cada parcela, não poderá ultrapassar os valores indicados no Quadro síntese que integra a referida planta e este Regulamento.
2. - A implantação do (s) edifício(s) deverá localizar -se no interior dos polígonos estabelecidos na planta de implantação, procurando uma correta integração no conjunto; No caso de associação de parcelas confinantes, a implantação a considerar, não extravasará nunca o limite do novo polígono obtido através da união dos polígonos de implantação existentes nas parcelas objeto da associação.
3. - Deverão ser respeitadas as cotas altimétricas de referência indicadas na planta de implantação do Plano, que foram definidas com base no estudo conjunto de toda a área de intervenção. Poderão aceitar -se ligeiras alterações às cotas indicadas na planta de implantação desde que:
 - a) Se mantenha o enquadramento urbano;
 - b) Se assegure o funcionamento da drenagem (pluvial e residual) dentro do parcela;
 - c) Que a alteração às cotas altimétricas de implantação não excedam 1,5 metros.
4. - As edificações não poderão ter uma frente contínua ou profundidade superior à indicada na planta de implantação do Plano, salvo instalações técnicas devidamente justificadas.
5. - A altura máxima das fachadas será de 10 metros, salvo situações técnicas devidamente justificadas e fundamentadas.
6. - O carregamento, descarregamento ou depósito de materiais deverá efetuar-se no interior de cada parcela de forma a evitar -se a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior da parcela afetando a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e coletores pluviais e o bom aspecto

7. - Deverá ser assegurado o acesso a viaturas dos bombeiros a todos os pontos das instalações por forma a garantir a segurança contra incêndios.
8. - Nas zonas contíguas de área de proteção e enquadramento com os limites das parcelas devera ser assegurada uma faixa limpa em terra batida, a fim de permitir a circulação de viaturas de combate a incêndios, devendo ainda a faixa arbórea ser constituída por espécies folhosas.

Artigo 14º - Vedações

1. - A vedação do parcela confinante com a via pública, bem como as laterais e posterior, poderá ser executada em muro de alvenaria, que não poderá exceder 1,20 m de altura, podendo no entanto levar como complemento sebes ou rede, não podendo o conjunto exceder a altura de 2,5 m.
2. - Em caso de desníveis substanciais entre as parcelas, poderá ser construído um muro de suporte, sendo a sua altura máxima determinada pela Câmara Municipal, caso a caso, conforme as características do local de implantação.

Artigo 15º Áreas de cedência

As áreas de cedência a observar para a implementação do Plano para o Domínio Municipal estão definidas na Planta de cedências e destinam-se à execução e alargamento da rede viária e estacionamento

CAPÍTULO V - OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 16º - Infraestruturas Básicas

A Câmara Municipal de Tábua deve garantir a execução, conservação, bom funcionamento e disponibilidade, de todas as redes de infraestruturas de suporte ao funcionamento de toda a Área Empresarial.

Artigo 17º Obras de Urbanização – Espaços destinados a infraestruturas

1. - Os espaços destinados a infraestruturas correspondem às áreas existentes e a criar compreendendo a rede viária, os espaços pedonais, as áreas de estacionamento, as redes técnicas de saneamento e distribuição de água, gás, eletricidades e telecomunicações.
2. - Os espaços destinados a infraestruturas compreendem as seguintes subcategorias:

- a) Arruamentos e outras infraestruturas públicas;
- b) Áreas de estacionamento;
- c) Caminhos pedonais.

3. - Nos espaços destinados a infraestruturas é interdita a execução de qualquer tipo de obras ou a instalação de atividades, mesmo de natureza provisória que possam prejudicar, dificultar ou impedir a concretização da referida rede.

Artigo 18º Rede Elétrica e Rede de Telecomunicações

Na área de intervenção é permitida a instalação aérea das redes de distribuição de energia elétrica e telecomunicações.

Artigo 19º Rede de distribuição de água

A adução de água para consumo humano e a sua distribuição é efetuada partir da rede pública, sendo interdita qualquer captação com origem em furo.

Artigo 20º Redes de Drenagem de Águas Residuais Domésticas

Os novos traçados dos emissários de águas residuais são estabelecidos ao longo dos novos arruamentos propostos.

Artigo 21º Rede de rega

1. - Com o objetivo da necessidade de redução do consumo de água para espaços de uso público e de uso privado devem ser privilegiados sistemas que permitam o uso eficiente da água nomeadamente a rega de libertação lenta ou outro.
2. - As áreas plantadas devem ser dotadas de sistema de rega automática que disponha de tomada de água para rega manual, para utilização nos primeiros anos de instalação da vegetação ou para rega em situações de seca prolongada.

Artigo 22º - Recolha separativa e indiferenciada de RSU

Sem prejuízo da localização de outros, os contentores de recolha separativa e indiferenciada de resíduos sólidos urbanos assinalados na Planta de Equipamentos devem ser implementados de acordo com os critérios dos serviços municipais de recolha.

CAPÍTULO VI - ESTRUTURA ECOLÓGICA

Artigo 23º Composição

1. - A estrutura ecológica é constituída pelo conjunto de áreas envolventes que, em virtude das suas características específicas, têm por função principal contribuir para o equilíbrio ecológico e para a protecção, conservação e valorização dos sistemas que sustentam a paisagem cultural e os elementos patrimoniais relevantes relativos aos ciclos de água, do ar e do sol e às zonas de maior sensibilidade biofísica assegurando a promoção dos sistemas de lazer de mobilidade suave e de produção biológica.
2. - A Estrutura Ecológica do Plano integra a Estrutura Ecológica Municipal.
3. - A estrutura ecológica encontra-se definida e delimitada na Planta de Estrutura Ecológica.
4. - A estrutura ecológica é composta por Espaços verdes e de utilização coletiva e pela área florestal envolvente.

CAPÍTULO VII - ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Artigo 24º Composição

Os espaços verdes são constituídos por uma área destinada protecção dos acessos à ETAR, delimitada na Planta de Implantação.

CAPÍTULO VIII - EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO

Artigo 25º Edificação em geral

A edificação prevista pelo Plano e definida na Planta de Implantação compreende os edifícios existentes não legalizados, bem como a construção proposta nas novas parcelas resultantes da transformação fundiária definida no Plano e de acordo com os parâmetros urbanísticos nele definidos para cada parcela

Artigo 26º Novas Parcelas resultantes da transformação fundiária

As parcelas a criar definidas na Planta de implantação deverão cumprir os parâmetros e prescrições definidos no Artigo 13º

CAPÍTULO IX - UTILIZAÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

Artigo 27º Uso das construções

O uso das construções encontra-se definido no quadro da Planta de Implantação e no disposto no Artigo 11º

CAPÍTULO X - EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 28º Unidades de execução – parâmetros reguladores

1. - Tendo em consideração os objetivos definidos no Artigo 2º são consideradas duas unidades de execução
2. - As funções e usos urbanos estabelecidos no Plano são distribuídos pelos diversos espaços e constando dos quadros das áreas inscritos na Planta de Implantação, os parâmetros de organização e de ocupação, como a identificação das parcelas e respectivas áreas, o número máximo de pisos, a altura máxima das fachadas e o número de lugares de estacionamento público.
3. – A transformação fundiária, delimitada pelas unidades de execução, deve ser acompanhada por contrato de urbanização.

Artigo 29º Regime e sistemas de execução do Plano

1. - A execução do Plano é efetuada através do sistema de imposição administrativa.

CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 30º omissões

1. - Em tudo o que o presente Plano for omissos devem considerar-se as disposições do Plano Diretor Municipal de Tábua.
2. - Deve ser também considerada a demais legislação aplicável nos casos dos regimes específicos.

Artigo 31º Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.