

ANEXO

**RELATÓRIO DESCRITIVO E JUSTIFICATIVO DA 1.^a
ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE
INDUSTRIAL DE TONDELA (PPPIT)**

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE INDUSTRIAL DE TONDELA

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º

O presente regulamento aplica-se na área de intervenção do loteamento industrial previsto para o lugar de Adiça, definida pela linha limite de urbanização de acordo com a planta de síntese respetiva, que visa essencialmente a instalação de indústrias, seus armazéns e oficinas, acompanhados ou não da exploração comercial, segundo os condicionalismos estabelecidos caso a caso, observado o disposto nos artigos 5.º e 6.º.

ARTIGO 2.º

Serão observadas pela Câmara Municipal que, por sua vez imporá aos interessados, as normas legais e regulamentares, dos diferentes níveis de planeamento especificamente deste loteamento, do Dec-Lei 69/90, de 2-3, do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, do Dec-Lei 74/90, de 7-3, e ainda relativamente aos requisitos necessários à realização das obras, designadamente às normas gerais do Dec-Lei 166/70, de 15-4, e às especificações definidas nos diplomas a que se refere o seu artigo 25.º.

ARTIGO 3.º

- a) O loteamento obedece à subdivisão indicada na planta de síntese dentro da aproximação que o trabalho de campo permita, devendo oportunamente ser analisados todos os ajustamentos ou modificações sensíveis por razões justificadas e devendo ainda todas as construções ter obrigatoriamente os edifícios principais com frente e acesso para a rua aprovada.
- b) Pode ser autorizada a unificação de parcelas contíguas, caso se venha a considerar necessário para unidades industriais que necessitem de maior área.

ARTIGO 4.º

A modelação do terreno e a implementação dos edifícios terão em atenção os declives naturais do terreno, ou sua vegetação, que deverão ser mantidas quanto possível, evitando-se movimentos de terra que contrariem as melhores condições existentes.

CAPÍTULO II. SELEÇÃO DAS INDÚSTRIAS

ARTIGO 5.º

A Câmara Municipal (CM) intervirá sempre em primeira instância na seleção das indústrias, conferindo-lhes prioridade e usando as formas de intervenção que ativem e orientem o tipo de investimento de modo a inseri-lo no modelo industrial proposto para o concelho.

ARTIGO 6.º

- a) A Câmara Municipal, com aprovação da Assembleia Municipal, elaborará regulamento com as condições e valores para atribuição dos lotes e em que se definam as condições básicas que sirvam de seriação e seleção das indústrias que convenha instalar e as respetivas prioridades, podendo, inclusive, estabelecer que, periodicamente, sejam abertos concursos para atribuições de lotes aos candidatos que se apresentarem nos prazos e segundo as características a estabelecer.
- b) As indústrias cuja laboração preveja à partida qualquer grau de poluição do ambiente ou dos esgotos ou de linhas de águas ou subsolo, só poderá ser autorizada após provas concludentes de que os métodos e sistemas a introduzir darão plena garantia de que a poluição de qualquer espécie será compatível com os parâmetros aceitáveis para a zona.

CAPÍTULO III. INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DAS INDÚSTRIAS

ARTIGO 7.º

São condições básicas para a instalação e funcionamento de estabelecimentos industriais ou complementares à laboração industrial, as seguintes:

- a) A viabilidade de instalação carece sempre de parecer favorável prévio a emitir pela Câmara Municipal;
- b) Antes de prestada a informação da alínea que antecede, serão publicados pela Câmara Municipal editais anunciando o desejo de instalação da indústria em causa e dando prazo nunca inferior a 15 dias para reclamações de possíveis prejudicados;
- c) A instalação (ou alteração ou ampliação) dos estabelecimentos industriais de 1.ª classe só poderá ser iniciada depois da aprovação do respetivo projeto pelos serviços competentes do Ministério da Indústria e Energia nos termos da legislação em vigor nomeadamente do Dec. Lei 46923, de 28-3-66, e Dec-Lei 46924, de 28-3-66;
- d) A instalação (ou alteração ou ampliação) dos estabelecimentos industriais de 2.ª classe é licenciada na vistoria industrial antes do início da laboração a requerimento do interessado;

- e) A laboração dos estabelecimentos industriais não poderá ser iniciada sem que as respetivas instalações sejam vistoriadas e aprovadas nos termos da legislação em vigor, nomeadamente do Dec-Lei 46924, de 28-3-66;
- f) O detentor de resíduos industriais deverá promover a sua recolha, armazenagem, transporte e eliminação ou utilização de acordo com o estipulado no Dec-Lei 488/85, de 25-11, e legislação complementar;
- g) A Câmara Municipal poderá indeferir pedidos de instalação no loteamento de estabelecimentos industriais que, pela sua natureza ou dimensão sejam grandes consumidores de água ou fortemente poluidores do ambiente, quer através de efluentes líquidos ou gasosos, ou ainda de ruídos;
- h) A Câmara Municipal poderá impor aos utentes do loteamento a instalação e funcionamento de instalações de pré-tratamento dos efluentes líquidos de modo a garantir que as águas residuais saídas da ETARLI satisfaçam integralmente os parâmetros estabelecidos pela legislação em vigor.

ARTIGO 8.º

Condições de ocupação das parcelas destinadas a construção e estacionamento

1. A ocupação das parcelas destinadas a construção obedece aos seguintes parâmetros urbanísticos:
 - a. Índice máximo de utilização do solo (Iu) – 67,15%
 - b. Altura máxima da fachada – 12m
 - c. Afastamento mínimo das construções
 - i. Recuo – 10m
 - ii. Afastamento laterais – 5m
 - iii. Afastamento posterior – 6m
 - d. As edificações anexas aos edifícios das Instalações Industriais, designadamente armazéns de resíduos e matérias-primas, edifícios destinados a áreas técnicas (ETARs, PTs, Reservatórios de água, etc) e coberturas para abrigo de viaturas podem ser implantados com afastamentos aos limites laterais e posteriores das parcelas inferiores aos referidos na alínea anterior desde que fundamentadamente se verifiquem cumulativamente as seguintes condições;
 - i. Sejam considerados imprescindíveis para a atividade exercida no estabelecimento industrial;
 - ii. A área de implantação dessas edificações seja inferior a 50% da área de implantação dos edifícios destinados às Instalações Industriais;
 - iii. Essas edificações não sejam suscetíveis de criar impacto negativo relevante para o arranjo estético quer do estabelecimento industrial quer da zona em que se insere designadamente no referente à volumetria, à altura das fachadas e aos alinhamentos.

2. O estacionamento obedece aos seguintes parâmetros de dimensionamento:

- i. Ligeiros: 1 lugar/75 m² de a. c.;
- ii. Pesados: 1 lugar/500m² de a. c. Ind./armaz. Com um mínimo de 1 lugar/parcela;
- iii. O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público;
- iv. Deve ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazéns e oficinas a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém.

ARTIGO 9.º

A área coberta mínima a construir na 1.ª fase deverá ocupar pelo menos 20% da área coberta máxima, a realizar no prazo a fixar.

ARTIGO 10.º

Como ocupação especial poderá ser previsto por unidade indústria apenas uma habitação para o guarda, de preferência integrada no edifício fabril principal.

ARTIGO 11.º

Pela sua localização e porque se pretende manter um quadro ecológico equilibrado, as zonas demarcadas como zonas verdes de manutenção obrigatória, serão escrupulosamente mantidas e fiscalizada a sua manutenção.

ARTIGO 12.º

A Câmara Municipal reserva o direito e após a apreciação da implantação do futuro edifício das fábricas, exigir a manutenção, em zonas que determinará da vegetação que dentro de cada lote não prejudique o pleno funcionamento da unidade fabril e que potencialmente não se torne minimamente perigosa ou ameaçadora de qualquer desastre.

ARTIGO 13.º

Todos os lotes terão que ter áreas livres envolventes das edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas de bombeiros e de socorros diversos.

CAPÍTULO IV. LICENCIAMENTO MUNICIPAL E OMISSÕES

ARTIGO 14.º

A construção das instalações fabris e de quaisquer outras, ficam sujeitas ao prévio pagamento de licença de obras a passar pela Câmara Municipal, uma vez obtidas as aprovações do projeto e autorizações específicas

ARTIGO 15.º

Quaisquer omissões ou dúvidas surgidas na aplicação do presente regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Tondela, com observância da legislação aplicável quando exista e dos pareceres de entidades tutelares específicas.