

Loteamento industrial Alandroal Regulamento

CAPITULO I Disposições gerais

Artigo 1º Objecto

1 – O presente Plano enquadra-se juridicamente na figura de Loteamento Urbano, ao abrigo do Decreto Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei n.º 177/01 de 4 de Junho.

2 – O presente regulamento enquadra-se no P.D.M. do Alandroal, definindo a transformação da área abrangida, estabelecendo critérios de reordenação e gestão urbanística para esta área.

Artigo 2º Legislação em vigor

O plano considera a legislação existente, e utiliza a matéria legislativa sobre política de solos, edificação urbana, fiscalização e licenciamento. Consideram-se também as disposições contidas no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (R.G.E.U.).

Artigo 3º Área de intervenção

1 – O prédio situa-se no perímetro da área Industrial do Alandroal, com uma área total de 23,02Ha (230 200.00m²), confrontado a Norte com Artigos 4; 51 e 67, a Sul com Loteamento Industrial (Artigos 49; 61), e Artigos 65 Parcela C, a Nascente com E.N. 255; e Artigos 6; 9 e 66, e a Poente com Artigos 18; 21;22;27;31 e 47.

Artigo 4º Elementos constituintes do loteamento.

1 – O loteamento é constituído por:

1.1– Peças escritas:

Memória Descritiva;
Regulamento;
Índices Urbanísticos;

1.2– Peças Gráficas:

1. Planta de localização: 1/25000
2. Planta de ordenamento (Extracto do Plano Director Municipal);
3. Levantamento Topográfico;
4. Planta de cadastro

5. Proposta de Loteamento (Parcelamento e alinhamentos);
6. Planta de Síntese;

Artigo 5º
Natureza jurídica e vinculativa

O presente Estudo tem natureza de regulamento administrativo. As acções de licenciamento de construção têm de respeitar o disposto no presente Projecto, Quadro de Parâmetros Urbanísticos e Regulamento.

Artigo 6º
Objectivo do Plano

O presente Plano define objectivos ou directivas:

- Disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo.
- Criação de uma área Industrial, incluindo áreas de apoio, com importância para o desenvolvimento económico do concelho;
- Estruturação de uma malha urbana de modo a garantir uma correcta integração com a envolvente imediata ;
- Respeito pelas condicionantes ambientais;
- Valorização ambiental e urbana da área de intervenção;

Artigo 7º
Âmbito de actuação

A actuação de todas as iniciativas Públicas e Privadas ficam abrangidas por este regulamento, quer constituam novas edificações ou remodelações/ampliações de edificações existentes; quer se relacionam com a construção de espaços Públicos.

A presente regulamentação está contida nas seguintes condições:

a) Condições gerais, aplicáveis a toda área de intervenção do Plano, as quais determinam:

- Controlo dos usos do solo e utilização ou reutilização dos edifícios, quer através de licenciamento municipal, quer da aprovação de projectos de alteração ou mudanças de utilização;
- Regulamentação dos materiais de construção, pormenores de construção, processos construtivos, acabamentos, pormenores e cores de edifícios;
- Controlo da sinalização e letreiros a aplicar nas ocupações comerciais ou outras;
- Edificação de novas construções;
- Tratamento e qualificação do espaço Público e Privado não construído;
- Tratamento e distribuição de mobiliário urbano.

b) Condições específicas, aplicáveis a toda a área do Plano.

- Regulamentação da estrutura de ocupação do solo e dos usos do solo;

- Regulamentação de novas construções e transformação de construções existentes, nomeadamente volumes, alturas, características arquitectónicas e materiais de construção.

c) Condições complementares, aplicáveis a toda a área do Plano.

- Autoria de projectos, deverão ser da responsabilidade exclusiva de arquitectos, nos termos do n.º 4 da art.º 3º DL – 73/73, de 28 de Fevereiro.
- Apresentação de projectos para a área de intervenção. Qualquer processo de licenciamento das novas construções deverá obedecer a um estudo prévio de conjunto englobando os lotes contíguos incluindo todas as novas construções.
- É obrigatória a apresentação de estudos de impacto ambiental para qualquer processo de licenciamento de novas construções ou de novas utilizações de construções existentes, cabendo ao município a autorização ou não da implantação da actividade ou da sua localização, com base no referido estudo e sua envolvência.

Artigo 8º Definições

Para efeitos do presente regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

Lote (L): Área do terreno destinada à construção, resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.

Índice de Implantação (II): É o quociente entre a área de implantação e a área total do lote;

Índice de Construção (IC): É o quociente entre a área de construção e a área total do lote;

Índice de Impermeabilização (IIP): É o quociente entre a área impermeabilizada e a área total do lote;

Área coberta (Ac): É o resultado da projecção vertical de todos os elementos da construção, incluindo varandas, telheiros, galerias exteriores, etc..

Área de Implantação (AI): Corresponde à projecção horizontal do edifício (excluindo varandas).

Área de Construção (AC): É a medida pelo extradorso das paredes exteriores e corresponde ao somatório das áreas de todos os níveis da edificação, excluindo:

- Terraços descobertos;
- Garagem em cave;

- Galerias exteriores públicas;
- Arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- Zonas de sótão não habitáveis;
- Arrecadação em cave.

Área de Espaços Vedados (Av): É a área destinada à plantação de vegetação e espécies arbóreas;

Altura de fachada (Hf): Corresponde à altura da fachada medida entre o plano médio do arruamento confinante à fachada principal, até ao limite do beirado ou platibanda.

Alinhamento: É a relação entre a implantação dos edifícios, com os seus planos de fachadas e cêrceas.

Índice de espaços verdes (Iv): É o quociente entre a área do espaço verde e a área do lote, devendo possuir um mínimo de duas árvores por cada cem metros quadrados (100m²) de terreno não impermeabilizado;

Índice volumétrico (V): É o quociente entre o volume de construção, definido como volume exterior dos edifícios, com exclusão de chaminés e ornamentos, mas incluindo a cobertura e corpos balançados, tais como varandas de largura superior a 0,50 metros, e uma dada superfície.

CAPITULO II Gestão Urbanística

Artigo 9º

Execução de obras de urbanização

1 – Só será autorizada a execução de obras de urbanização após definição e aprovação do Plano perante os órgãos municipais, e que seja emitido parecer favorável por estes órgãos.

2 – As obras de urbanização serão da responsabilidade, técnica e financeira, do proprietário (Câmara Municipal do Alandroal).

Artigo 10º

Licenciamento das construções

1 – Só serão aceites os pedidos de licenciamento relativamente às novas construções, após definição e aprovação do Plano perante os órgãos municipais.

2 – O licenciamento de novas construções fica condicionado à conclusão das obras de urbanização.

Artigo 11º
Alvará de loteamento

1 – O Alvará de Loteamento reger-se-á pela normal instrução de processo de licenciamento de loteamento, devidamente enquadrado no regime legal aplicável.

Artigo 12º
Implantação das construções

Na implantação das construções deverão ser respeitados os afastamentos definidos no presente Estudo, em planta anexa (Planta n.º 06 – Planta Síntese do Loteamento), ou seja a implantação não poderá extravasar o polígono de implantação, com excepção de galerias, alpendres ou outros elementos decorativos a implantar no alçado principal.

CAPITULO III
Condições gerais e especificações das edificações

Artigo 13º
Novas construções

1 – A edificação de novas construções na área do Plano ficará sujeita, para além do cumprimento das disposições regulamentares legais, ao cumprimento do disposto no presente Plano e Regulamento, cumprindo nomeadamente as indicações dadas quanto à volumetria, alinhamentos, coberturas e usos.

2 – As novas construções devem integrar-se harmoniosamente, na paisagem.

3 – As obras de construção e ampliação só podem ser destinadas a uso definido no Quadro da Planta de Síntese do Loteamento.

4 – Os lotes serão limitados por vedações constituídas por muretes de alvenaria ou estruturas metálicas leves, não excedendo na sua parte fechada, 1.00m de altura, sendo a altura total de 2.00m, sendo sempre sujeito a licenciamento municipal, como forma de salvaguardar a unidade do conjunto.

5 – Os lotes que confinem com áreas verdes de protecção e enquadramento, nesses limites não são permitidos muretes de alvenaria, só podendo ser delimitados por estruturas metálicas, (pilares e redes metálicas); as quais serão de 2,00metros de altura. São também permitidas vedações compostas por vegetação.

6 – De acordo com o Plano Director Municipal do Alandroal, toda e qualquer nova construção que se pretenda erigir nesta área, deverá cumprir as especificações do presente plano e das seguintes características:

- Tipologia: Construção	Uso definido / isolada
- Índice de Implantação	(0,6)
- Índice de Construção	(1,2)
- Índice Volumétrico	4m ³ /m ²
- Índice de Impermeabilização	(0,9)
- Índice mínimo de espaços verdes	(0,1)
- Afastamento mínimo à frente	5.00 metros
- Afastamento mínimos laterais	3.00 metros
- Afastamento mínimo a tardóz	8.00 metros
- Altura de fachada	10.00m
- Volume de construção deverá respeitar um Ângulo de 45° á Frente e a tardoz.	

Artigo 14º Condições de uso das edificações

1 – Serão permitidos os usos nos termos das leis e dos regulamentos vigentes.

2 – No lote n.º 14, é possível efectuar-se o fraccionamento das construções, por forma a ser possível a instalação de pequenas empresas, com fracos recursos financeiros, aplicando-se o disposto nos artigos 1414º do Código Civil e seguintes.

Artigo 15º Alinhamentos

Deverão ser respeitados os alinhamentos frontais dos edifícios, de acordo com o disposto no artigo 12º do presente regulamento.

Artigo 16º Volumetria e forma das edificações

1 – As novas construções, deverão ainda integrar-se harmoniosamente na paisagem, não sendo permitido o aumento das cérceas para além do estipulado a nível do P.D.M., salvo se devidamente justificado por comprovada necessidade de viabilidade económica, construtiva e/ou melhoramento estético do conjunto.

a) As caves destinam-se exclusivamente a estacionamento automóvel e arrecadação, podendo dispor de instalações técnicas de apoio e instalações

sanitárias, não sendo estas contabilizadas para efeitos de Índice de construção.

Artigo 17º Tipologias

As tipologias deverão respeitar o disposto no Plano de Loteamento.

Artigo 18º Logradouros

1 – Estão sujeitas a Plano de Arranjos Exteriores/Paisagísticos, as áreas descobertas, definidas no presente Plano de Loteamento.

Artigo 19º Coberturas

1 – Deve prever-se o correcto escoamento das águas pluviais, de modo a evitar infiltrações nos paramentos, através de algerozes metálicos ou outro processo não visível.

2 – Não são permitida coberturas com inclinações superiores a 30º.

3 – As coberturas deverão ser em chapa metálica, ou salvo se devidamente justificado, por comprovado melhoramento estético do conjunto, noutra material.

Artigo 20º Publicidade

1 – É proibida qualquer publicidade na cobertura dos edifícios, nomeadamente na forma de grandes painéis, inscrições, armações de ferro ou néon.

CAPITULO IV Estacionamento e garagens nos edifícios

Artigo 21º Dotação de estacionamento

1 – Todos os Lotes e construções destinados ao uso Industrial, disporão do espaço para que neles se estabeleça o estacionamento de veículos dos seus utentes.

Artigo 22º
Soluções para a dotação de estacionamento

A dotação deve-se fazer em espaços privados, seja em espaço livre; em espaço edificado, ou em ambos;

Artigo 23º
Lugar de estacionamento

1 – Entende-se por lugar de estacionamento uma porção de solo plano com as seguintes dimensões mínimas segundo o tipo de veículo que se preveja:

veículos de duas rodas	2,50m por 1,50m
automóveis	5,00m por 2,50m
comerciais ligeiros	5,70m por 2,50m
automóveis pesados	15,00m por 3,00m

2 – O cálculo das áreas por lugar de estacionamento obedece às condições estabelecidas no Quadro de Loteamento:

3 – Em cada lote é possível a construção caves destinadas a garagens e arrecadação.

CAPITULO V
Disposições Finais

Artigo 24º
Fiscalização

Estão sujeitos à fiscalização oficial todos os actos previstos no presente Regulamento, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 25º
Sanções

1 – A prática de actos contrários ao presente documento constituem contra-ordenação, nos termos da legislação em vigor para o licenciamento municipal.

2 – Constitui contra-ordenação punível com coima, a realização de obras, bem como qualquer alteração à utilização das edificações ou do uso do solo, em violação com o disposto no presente regulamento.

Artigo 26º
Taxas

Para os actos previstos no presente Regulamento aplica-se a tabela de taxas e licenças municipais em vigor, bem como as isenções nela previstas.