



Câmara Municipal de Arraiolos

PLANO DE PORMENOR DA ZONA INDUSTRIAL DE ARRAIOLOS
(Portaria n.º 683/94 de 22 de Julho)

ALTERAÇÃO DE ÂMBITO LIMITADO

(art.º 20º do Decreto-Lei n.º 69/90 de 2 de Março com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 211/92 de 8 de Outubro e o Decreto-Lei n.º 155/97 de 24 de Junho)

REGULAMENTO

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1.º

A área de intervenção do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Arraiolos, adiante designado por Plano, é a constante da Planta de Síntese em anexo.

Artigo 2.º

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são adoptados os indicadores e parâmetros urbanísticos definidos no Anexo I do Plano Director Municipal de Arraiolos e ainda os que a seguir se definem:

- 1. Polígono base de implantação - perímetro que define a área na qual poderá ser implantado o edifício ou edifícios.**
- 2. Alinhamento - é a linha e plano vertical que determinam a implantação do edifício ou edifícios.**

Artigo 3.º

As prescrições do presente Regulamento serão obrigatoriamente observadas em todas as instalações a promover na área de intervenção do Plano.

Capítulo II

Condicionamentos de índole edificacional

Artigo 4.º

Todos os lotes previstos no Plano objecto deste Regulamento destinam-se à implementação de edificações e instalações de carácter industrial.

Os lotes poderão ainda ser ocupados por estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços, compatíveis com a actividade industrial.

Artigo 5.º

Nas edificações e instalações de carácter industrial incluem-se as destinadas a laboratórios, armazéns, **oficinas**, depósitos, silos, serviços de apoio (instalações sanitárias, balneários/vestiários e serviços administrativos), actividades de carácter social e habitação para o pessoal de vigilância e manutenção, quando justificável.

Artigo 6.º

As áreas e índices máximos são, em cada lote, os fixados no quadro do Capítulo V deste Regulamento.

Artigo 7.º

- 1. A implantação dos edifícios respeitará o polígono base de implantação e o alinhamento frontal, definidos na Planta Síntese para cada lote.**
- 2. Será sempre garantida pelo menos uma passagem lateral, a todo o comprimento dos edifícios a construir, de acesso à parte traseira dos logradouros, com uma largura mínima desimpedida de 3m, de acordo com o previsto em Planta Síntese deste Plano, para cada lote.**

Artigo 8.º

Quando existe, a empena resultante entre duas construções geminadas de lotes contíguos não poderá elevar-se em nenhum ponto a uma altura superior à diferença de cotas de soleiras respectivas e terão acabamento idêntico ao das fachadas.

Artigo 9.º

Serão construídos muros ou redes divisórias entre cada logradouro, com a altura de 2m.



Câmara Municipal de Arraiolos

Artigo 10.º

Todos os edifícios terão paredes exteriores com acabamento duradouro e uniforme de cor branca. É permitido o uso de qualquer tipo de material de revestimento para cobertura industrial, desde que tenha acabamento duradouro com cor uniforme cinzenta ou cor de telha cerâmica **de barro vermelho**.

Artigo 11.º

As fachadas deverão ter todas uma altura uniforme de 6 m, medida a partir da cota de soleira, e as coberturas não deverão exceder a cota máxima de 9 m de altura, **com exceção de casos tecnicamente justificáveis sem que, no entanto, a cerca e a altura da construção ultrapassem os 10,5 m de altura.**

Excepcionam-se ainda alguns edifícios e infra-estruturas de apoio (silos e fábricas de rações), as quais, apesar de tudo, nunca poderão ultrapassar 15 e 30 m de altura, respectivamente, **desde que não interfiram com o enquadramento paisagístico da vila de Arraiolos.**

Em qualquer dos casos deverá cumprir-se o índice volumétrico máximo, previsto para cada lote.

Artigo 12.º

Os portões serão em chapa de ferro liso ou perfilado e as portas e janelas serão em madeira, ferro ou alumínio lacado, tudo pintado da mesma cor, **de entre as seguintes cores - branco, cinzento, azul, verde e vermelho.**

Exceptuam-se apenas os casos em que, por motivos de identificação da imagem da empresa, se justifique a utilização de outra cor, sujeita no entanto a aprovação.

Artigo 13.º

Não serão permitidos revestimentos exteriores em mármore, azulejo ou tijoleira que não sejam integralmente brancos.

Artigo 14.º

A área não impermeabilizada de cada lote não poderá ser inferior a 20% da área total e deverá ser tratada como espaço verde.

Artigo 15.º

A ocupação dos logradouros deverá respeitar as normas de higiene, por forma a não prejudicar os utentes da via pública e vizinhos.

Artigo 16.º

Não são permitidos depósitos de sucata ou detritos, bem como materiais ou produtos que não tenham utilização para o funcionamento da unidade industrial.

Artigo 17.º

As sebes a plantar, encostadas às vedações, deverão ser de ligustro ou mioporo e as árvores a utilizar deverão ser escolhidas de entre as seguintes espécies:

Tipuanas, sóforas, casuarinas, robínias, lóðãos;
Olaias, palmeiras, catalpas, grevileas.

Artigo 18.º

- 1. Será permitida a agregação de dois ou mais lotes, sempre que necessário, do seguinte modo:**
 - a) Lotes 1 a 25, poderão agregar-se dois ou mais lotes;**
 - b) Lotes 28 a 36A e 39 a 42A, poderão agregar-se num máximo de dois lotes, obedecendo à lógica dos lotes geminados.**
- 2. Os lotes agregados passarão, nestas circunstâncias, a constituir um único, para efeitos de aplicação do presente Regulamento.**
- 3. Os lotes assim constituídos, deverão observar todos os parâmetros urbanísticos definidos, nomeadamente os constantes no Quadro de áreas e índices do Capítulo V e o polígono base de implantação definido na Planta Síntese.**

Capítulo III

Condicionantes relativos a infra-estruturas

Artigo 19.º

Os lotes que necessitam de alimentação eléctrica com potência superior a 100 KVA deverão prever na construção um espaço próprio para um Posto de Transformação privativo (cerca de 15 m²), cumprindo o regulamento de segurança de postos de transformação.



Câmara Municipal de Arraiolos

Artigo 20.º

A rede pública de distribuição de água incluirá bocas de serviços de incêndio, respeitando as seguintes condições :

- O serviço de incêndio só poderá ser manobrado pelo pessoal responsável pela gestão da zona e bombeiros, salvo em casos de reconhecida emergência;
- Os estabelecimentos industriais, mediante justificação comprovativa de necessidade, poderão acordar com a Câmara Municipal de Arraiolos a instalação de um serviço de incêndio privativo directamente ligado à rede devidamente selado e de exclusiva utilização em caso de emergência.

Artigo 21.º

As ligações às redes públicas de infraestruturas são encargo dos estabelecimentos indústrias, as quais deverão ser requeridas à Câmara Municipal de Arraiolos ou entidades concessionárias, utilização e consumo.

Capítulo IV

Condicionamentos relativos aos estabelecimentos indústrias

Artigo 22.º

Não será permitida a instalação de estabelecimentos industriais da classe A, constantes **da Tabela de Classificação de Actividades Industriais anexa à Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto.**

Artigo 23.º

É permitida a instalação de estabelecimento das classes B e C, constantes da mesma tabela, com as seguintes condicionantes:

- O abastecimento de água deverá processar-se, sempre que possível, a partir da rede pública de distribuição;
- Os estabelecimentos industriais que prevejam consumos de água instantâneos iguais ou superiores a 0,5 l/s serão responsáveis pelo estudo individualizado de avaliação do comportamento da rede pública e ajustamentos subsequentes, se necessário;
- Só será permitida a descarga de efluentes industriais na rede de colectores municipais desde que cumpram com o disposto no anexo XXVIII do Decreto-Lei n.º 74/90 de 7 de **Março e regras definidas no Decreto Regulamentar n.º 23/95 de 25 de Agosto**; caso contrário, serão obrigatoriamente sujeitos a um pré-tratamento da responsabilidade do estabelecimento industrial.
As lamas resultantes do referido pré-tratamento são consideradas resíduos industriais para efeitos do cumprimento do presente Regulamento;
- Os estabelecimentos industriais geradores de poluição atmosférica deverão prever medidas adequadas de antipoluição, de forma a cumprir com a legislação em vigor sobre emissões para a atmosfera de substâncias poluentes;
- Os estabelecimentos industriais geradores de resíduos sólidos deverão prever um destino final adequado para os mesmos, de acordo com o disposto na legislação em vigor sobre o assunto;
- É rigorosamente proibido o lançamento de óleos usados na rede de colectores municipais. Os estabelecimentos industriais detentores daquele resíduo deverão armazená-lo **correctamente, para posterior tratamento de acordo com Portaria 240/92 de 25 de Março**;
- Os estabelecimentos industriais que utilizem substâncias perigosas e se encontrem nas condições previstas no nº 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei nº 224/87 de 3 de Junho, deverão, obrigatoriamente, cumprir os artigos 7.º e 15.º do referido decreto-lei;
- Não será permitida a instalação de estabelecimentos industriais que não cumpram com o disposto no Regulamento Geral sobre o Ruído - Decretos-Leis nº 251/87 de 24 de Junho, e 292/89 de 2 de Setembro.

Artigo 24.º

É permitida a instalação de estabelecimentos da classe D, constantes da tabela anexa ao regulamento do exercício da actividade industrial, sem quaisquer condicionamentos específicos.

Artigo 25.º

A concessão de alvará de licença de construção para instalação ou alteração dos estabelecimentos industriais ficará condicionada à apresentação, pelo interessado, de documento comprovativo do licenciamento efectuado pela **entidade coordenadora do respectivo licenciamento.**

Capítulo V

Quadro de áreas e índices

Área total de intervenção	Metros quadrados 249 062,50
---------------------------	---------------------------------------



Câmara Municipal de Arraiolos

Área total de lotes		155 523,2
Número de lotes	59	
Área de arruamentos		15 146,59
Área de passeios e estacionamento		18 844,38
Lugares de estacionamento	410 ligeiros	
Zona verde e equipamento		56 842,53
Coefficiente de afectação do solo (bruto)		0,35
Coefficiente de ocupação do solo (bruto)		0,47
Cércea máxima :	6 m *	

* Excepto casos tecnicamente justificados que poderão atingir uma cércea e altura máximas de 10.5 m, e algumas infraestruturas de apoio - silos e fábricas de rações - cujas construções poderão atingir respectivamente, 15 e 30 m de altura máxima (art.º 11º).



Câmara Municipal de Arraiolos

Nº LOTE	ÁREA DO LOTE	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO (MÁX.)	COEFICIENTE DE OCUPAÇÃO DO SOLO (MÁX.)	ÍNDICE VOLUMÉTRICO (MÁX.)
1	10200	5047,2	0.75	5.00
2	4957,1	3000	0.75	5.00
3	4500	2747	0.75	5.00
4	5000	3000	0.75	5.00
5	4500	3000	0.75	5.00
6	5000	3000	0.75	5.00
7	4500	3000	0.75	5.00
8	5000	3000	0.75	5.00
9	4500	3000	0.75	5.00
10	4957,1	3000	0.75	5.00
11	4500	3000	0.75	5.00
12	7728.5	4650	0.75	5.00
13	4500	3000	0.75	5.00
14	5000	3000	0.75	5.00
15	4500	3000	0.75	5.00
16	4700	3000	0.75	5.00
17	4626	3240	0.75	5.00
18	2500	750	0.75	5.00
19	2025	750	0.75	5.00
20	2200	1125	0.75	5.00
20 A	2350	1125	0.75	5.00
21	2425	1375	0.75	5.00
21 A	2425	1375	0.75	5.00
22	2360	1125	0.75	5.00
22 A	2240	1125	0.75	5.00
23	2110	937,5	0.75	5.00
23 A	2010	937,5	0.75	5.00
24	1885	750	0.75	5.00
25	1735	750	0.75	5.00
26	1603,5	990	0.75	5.00
27	1010	550	0.75	5.00
28	2175	990	0.75	5.00
28A	2175	990	0.75	5.00
29	1031	550	0.75	5.00
29A	1031	550	0.75	5.00
30	2050	990	0.75	5.00
30A	2050	990	0.75	5.00
31	1031	550	0.75	5.00
31A	1031	550	0.75	5.00
32	2000	990	0.75	5.00
32A	2000	990	0.75	5.00
33	1031	550	0.75	5.00
33A	1031	550	0.75	5.00
34	2000	990	0.75	5.00
34A	2000	990	0.75	5.00
35	1031	550	0.75	5.00
35A	1031	550	0.75	5.00
36	2000	990	0.75	5.00
37	1010	550	0.75	5.00
38	1010	550	0.75	5.00
39	1031	550	0.75	5.00
39A	1031	550	0.75	5.00
40	1031	550	0.75	5.00
40A	1031	550	0.75	5.00
41	1031	550	0.75	5.00
41A	1031	550	0.75	5.00
42	1031	550	0.75	5.00
42A	1031	550	0.75	5.00



Câmara Municipal de Arraiolos

<i>43</i>	<i>1010</i>	<i>550</i>	<i>0.75</i>	<i>5.00</i>
-----------	-------------	------------	-------------	-------------