

REGULAMENTO

Artigo 1º

OBJECTIVO E ÂMBITO

1. O Regulamento da Operação de Reparcimento da Zona Industrial de Vale Salgueiro, tem por objetivo estabelecer as regras e orientações pelas quais se norteará a ocupação e utilização do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.
2. A Operação de Reparcimento da Zona Industrial de Vale Salgueiro, abrange uma área de 170902,0 m², a qual se encontra delimitada na Planta de Síntese.

Artigo 2º

REGRAS DE EDIFICAÇÃO

1. A edificação deverá obedecer aos parâmetros assinalados no Quadro Síntese constante do artigo 6.º e aos polígonos base de implantação assinalados na Planta de Síntese, devendo-se considerar ainda o seguinte:
 - 1.1. A fachada frontal do edifício deverá desenvolver-se apoiada total ou parcialmente no recuo definido;
 - 1.2. O afastamento lateral, corresponde à distância mínima da construção, relativamente aos limites do lote;
 - 1.3. Os polígonos base de implantação, assinalados na Planta de Síntese, correspondem ao perímetro que demarca a área na qual pode ser realizada a edificação. A edificação poderá configurar-se num ou vários edifícios desde que afetos à mesma unidade de utilização, respeitando a área máxima de implantação prevista no artigo 6.º;
 - 1.4. A cota de soleira não deverá ultrapassar os 0,50 m acima da cota verificada no lancil, no ponto médio da frente do lote;
2. Poderá ser autorizada a construção de portarias fora da área definida pelos polígonos base de implantação, nas seguintes condições:
 - 2.1. Deverão situar-se no mínimo a 5 m de distância, dos polígonos base de implantação e dos limites laterais dos lotes;
 - 2.2. Serão constituídos por um único piso acima da cota de soleira;
 - 2.3. Área máxima de construção - 25 m²;

3. É permitida a construção de palas, coberturas, telheiros e outras situações equivalentes para além dos limites do polígono base de implantação, desde que sejam cumpridas as seguintes condições:
 - 3.1. O suporte destes elementos ser realizado em balanço a partir da construção principal, sem apoios no solo;
 - 3.2. O balanço não ser superior a 2,0 m.
4. Excepcionalmente, admite-se ainda a localização, para além dos limites do polígono base de implantação, de infraestruturas/equipamentos técnicos com carácter permanente, inerentes ao regular funcionamento da atividade, assim como outras situações que se revelem indispensáveis ao processo produtivo, desde que seja garantido o correto enquadramento urbano das novas edificações e salvaguardadas as áreas de circulação e acesso de veículos de emergência.

Artigo 3º

ARRANJOS EXTERIORES

1. Deverá ser assegurada uma área permeável mínima, equivalente a 5% da área do lote, a qual deverá integrar obrigatoriamente arborização adequada.
2. Para além do cumprimento das disposições referidas no artigo 2º, a edificação deverá ser realizada de modo a assegurar a circulação de viaturas entre a área de construção e os limites dos lotes.
3. Deverão ser criados no interior dos lotes, lugares de estacionamento privativo e privado de uso público de acordo com o previsto no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Anadia.
4. A modelação dos lotes deverá cumprir com os limites indicados na alínea c) do n.º 1 do artigo 50.º do Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação do Município de Anadia.

Artigo 4º

UTILIZAÇÃO DOS LOTES

1. Os lotes previstos na presente operação de reparcelamento, destinam-se preferencialmente à instalação de estabelecimentos industriais.
2. Poderão ainda ser admitidos, em todos lotes, outros usos, tais como armazéns, estabelecimentos de comércio, de prestação de serviços e de diversão. Relativamente a

estes usos alternativos, para além do cumprimento das disposições constantes do artigo 2º, deverá ser cumprida a legislação aplicável.

3. Desde que devidamente justificadas e fundamentadas poderão ainda ser autorizadas outras atividades, desde que previstas no PDM, para as áreas classificadas como “Espaços de Atividades Económicas”.

Artigo 5º

ANEXAÇÃO DE LOTES

1. Os lotes previstos na presente operação de loteamento podem ser anexados nas seguintes condições:
 - 1.1. Os lotes deverão ser contíguos;
 - 1.2. Deverá ser considerado um novo polígono base de implantação a afetar à área global, definido pelos mesmos recuos e afastamentos verificados no quarteirão, não podendo o índice máximo de ocupação e o índice máximo de utilização, ser superior a 0.90 e 1.2, respetivamente.
 - 1.3. Antes de ser apresentada a comunicação prévia ou pedido de licenciamento para a construção dos edifícios, deverá ser promovida e aprovada a alteração da operação de reparcelamento, nos termos da legislação em vigor aplicável.

Artigo 6º

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Para além de outras disposições específicas previstas no presente regulamento, os parâmetros urbanísticos a observar na ocupação e utilização dos lotes são os constantes do seguinte Quadro Síntese:

ZONA INDUSTRIAL DE VALE SALGUEIRO**OPERAÇÃO DE REPARCELAMENTO DE INICIATIVA DA CÂMARA MUNICIPAL DE ANADIA**

Quadro Síntese

LOTE	ÁREA	ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO	N.º MÁXIMO DE PISOS		ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO	UTILIZAÇÃO
				acima cota de soleira	abaixo cota de soleira		
(n.º)	(m2)	(m2)	(m2)	(n.º)	(n.º)	(m)	
1	7256,8	4788,5	5805,5	3	1	15	I/A/C/S
2	4797,5	3069,6	3838,0	3	1	15	I/A/C/S
3	5357,3	3568,0	4285,8	3	1	15	I/A/C/S
4	7349,5	5224,2	5879,6	3	1	15	I/A/C/S
5	13885,5	10367,6	11108,4	3	1	15	I/A/C/S
6	9832,0	7319,9	7865,6	3	1	15	I/A/C/S
7	9806,3	7297,4	7845,0	3	1	15	I/A/C/S
8	9780,6	7275,2	7824,5	3	1	15	I/A/C/S
9	9754,9	7251,4	7803,9	3	1	15	I/A/C/S
10	4015,4	2308,9	3212,3	3	1	15	I/A/C/S
11	3790,7	2313,1	3032,5	3	1	15	I/A/C/S
12	2754,8	1367,5	2203,9	3	1	15	I/A/C/S
13	4390,9	2771,4	3512,7	3	1	15	I/A/C/S
14	4306,3	2434,3	3445,0	3	1	15	I/A/C/S
15	4039,1	2509,7	3231,2	3	1	15	I/A/C/S
16	4095,0	2373,5	3276,0	3	1	15	I/A/C/S
17	3840,5	2352,9	3072,4	3	1	15	I/A/C/S
18	4448,5	2819,0	3558,8	3	1	15	I/A/C/S
19	4363,2	2476,2	3490,6	3	1	15	I/A/C/S
TOTAL	117864,5	79888,1	94291,6	--	--	--	--

I/A/C/S – Industria/Armazenagem/Comércio/Serviços

Artigo 7º

OUTRAS DISPOSIÇÕES

Em tudo o que no presente regulamento estiver omissa, deverão ser observadas as disposições constantes na restante legislação aplicável, designadamente:

RGEU

(Regulamento Geral das Edificações Urbanas);

RMUEMA

(Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação do Município de Anadia);

PDM

(Plano Diretor Municipal de Anadia);

ACESSIBILIDADES

DL nº 163/2006, de 08 AGO.

GESTÃO DE RESÍDUOS DE OBRAS OU DEMOLIÇÕES

DL nº 102-D/2020, de 10 DEZ.

Anadia, 1 de Setembro de 2022

Adelino da Silva Neves, Arq.to (4211 SRN)