

**MUNICÍPIO DE FERREIRA DO ZÊZERE****Aviso n.º 12071/2022**

*Sumário:* Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras.

**Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras**

Bruno José da Graça Gomes, Presidente da Câmara Municipal de Ferreira do Zêzere, torna público que — nos termos do n.º 1 do artigo 90.º, conjugado com a alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º, do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) — mediante proposta apresentada pela Câmara Municipal, a qual foi aprovada em sua reunião de 20 de abril de 2022, a Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere deliberou, em reunião realizada em 30 de abril de 2022, aprovar a alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras, ratificado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 50/2002 de 7 de fevereiro, publicada no *Diário da República* — 1.ª série-B, n.º 61, em 13 de março de 2002, com as alterações introduzidas pelo Aviso n.º 22 900/2007 de 22 de outubro, publicado no *Diário da República* — 2.ª série, n.º 225, em 22 de novembro de 2007.

Esta alteração enquadra-se nos termos dos artigos 118.º e 119.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, revogando a alínea c) do artigo 6.º, o artigo 8.º, o n.º 4 do artigo 23.º e os artigos 25.º e 29.º e alterando os artigos 12.º e o n.º 3 do artigo 23.º do Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras, bem como nas Plantas de Implantação e de Condicionantes, cujas nova redação e plantas, respetivamente, se anexam e passam a vigorar.

20 de maio de 2022. — O Presidente da Câmara Municipal, *Bruno José da Graça Gomes*.

**Sessão Ordinária da Assembleia Municipal**

**Realizada em 30 de abril de 2022**

Certifica-se para os devidos efeitos que na segunda sessão ordinária pública deste órgão autárquico, realizada no dia trinta de abril de dois mil e vinte e dois, foi apreciada e votada, no ponto seis, sob proposta da Câmara Municipal, a Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras, cuja documentação se encontra apensa à minuta da ata.

Foi deliberado, por unanimidade e em minuta, nos termos do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação, o seguinte:

Aprovar a Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras.

A presente certidão vai por mim, José Manuel Pinto da Silva Casanova, Presidente da Mesa da Assembleia Municipal, assinada e autenticada com o selo branco em uso neste Município.

Assembleia Municipal de Ferreira do Zêzere, trinta de abril de dois mil e vinte e dois. — O Presidente da Mesa da Assembleia Municipal, *José Manuel Pinto da Silva Casanova*, Dr.

**Alteração ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras****Regulamento**

Município de Ferreira do Zêzere

**Março 2022**

Índice

Introdução

Capítulo I — Disposições gerais

Capítulo II — Servidões e restrições de utilidade pública



- Capítulo III — Zonamento e uso do solo
- Capítulo IV — Divisão fundiária
- Capítulo V — Parâmetros urbanísticos
- Capítulo VI — Infraestruturas
- Capítulo VII — Arquitetura e regras construtivas
- Capítulo VIII — Projetos na área do Plano
- Capítulo IX — Segurança e conservação
- Capítulo X — Disposições finais

#### Introdução

O presente Regulamento do Plano obedece ao Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de outubro, e 155/97, de 24 de junho, respeita as regras e diretivas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal de Ferreira do Zêzere, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 175/95, de 20 de dezembro, de modo a garantir o enquadramento urbanístico e necessária compatibilização entre indústria e ambiente.

### CAPÍTULO I

#### Disposições gerais

##### Artigo 1.º

##### Objetivos

O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras tem por objetivo a criação da zona industrial de Lameiras e o estabelecimento das regras que deverão estruturar e ordenar a intervenção nestes espaços de atividades económicas, nomeadamente sobre a utilização do solo e as condições gerais da sua edificação.

##### Artigo 2.º

##### Área de intervenção

1 — O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras abrange uma área de 18,50 ha, localizada junto à EN 238.

2 — A elaboração do presente Plano encontra-se prevista no artigo 75.º do respetivo Plano Diretor Municipal (PDM).

##### Artigo 3.º

##### Vinculação

Qualquer iniciativa pública, privada ou mista, na área do presente Plano respeitará obrigatoriamente as disposições deste Regulamento e a legislação aplicável em vigor.

##### Artigo 4.º

##### Conteúdo do Plano

1 — O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras é constituído pelos seguintes elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação, à escala de 1:1000;
- c) Planta de condicionantes, à escala de 1:1000.

2 — O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras é constituído pelos seguintes elementos complementares:

- a) Relatório;
- b) Planta de enquadramento à escala de 1:10 000;
- c) Programa de execução;
- d) Plano de financiamento.

3 — O Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras é constituído pelos seguintes elementos anexos:

- a) Estudos de caracterização;
- b) Extrato do Regulamento do PDM;
- c) Extrato da planta de ordenamento do PDM, à escala de 1:25 000;
- d) Extrato da planta de condicionantes do PDM, à escala de 1:25 000;
- e) Planta da situação existente, à escala de 1:2000;
- f) Modelação, à escala de 1:1000;
- g) Volumetrias, à escala de 1:1000;
- h) Alçados de conjunto, à escala de 1:500;
- i) Infraestruturas, à escala de 1:1000;
- j) Perfis de infraestruturas, à escala de 1:200;
- l) Situação cadastral, à escala de 1:1000.

#### Artigo 5.º

##### Definições

1 — O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano e nos casos em que estes são omissos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e Regulamentos Municipais aplicáveis na área

2 — Supletivamente, o plano adota as seguintes noções a seguir estabelecidas:

Superfície de pavimentos (SP) — a superfície de pavimentos construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinem, é a soma das superfícies brutas de todos os pisos (acima e abaixo do solo), com a exclusão de:

- Alpendres com área coberta não superior a 10 % da SP;
- Terraços;
- Varandas;
- Áreas de estacionamento em cave;

Área do lote — designa-se por área do lote a área relativa à parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção, podendo ou não incluir logradouro privado.

## CAPÍTULO II

### Servidões e restrições de utilidade pública

#### Artigo 6.º

##### Servidões

Na área do Plano serão observadas todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação e do PDM de Ferreira do Zêzere, assinaladas na planta de condicionantes, designadamente:

- a) Proteção à conduta existente da rede de água;
- b) Reserva Ecológica Nacional (REN);
- c) (Revogada.)

## Artigo 7.º

**Proteção à conduta de água**

Como medida cautelar deverá prever-se uma faixa de 10 m de proteção à conduta existente da rede de águas, medidos para cada lado do eixo da conduta.

## Artigo 8.º

**Proteção à EN 238**

(Revogado.)

## CAPÍTULO III

**Zonamento e uso do solo**

## Artigo 9.º

**Estrutura e ordenamento**

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento, o território objeto do presente Plano é estruturado em diferentes categorias de espaço, identificadas na planta de implantação consoante os usos previstos:

- a) Espaços de atividades económicas;
- b) Espaços de uso especial;
- c) Espaços verdes — de enquadramento ambiental.

## Artigo 10.º

**Espaços de atividades económicas**

1 — Os Espaços de Atividades Económicas compreendem o conjunto de lotes ou parcelas destinado a indústria, comércio, serviços e logística, bem como os demais usos compatíveis e complementares com aquelas atividades.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar constam do quadro síntese que acompanha a planta de implantação.

3 — A altura máxima da fachada das edificações só pode ser ultrapassada por instalações técnicas especiais (ETARs, PTs, Reservatórios de água, etc.) devidamente justificada, fundamentadas e aprovadas pelo município.

## Artigo 11.º

**Espaços de uso especial — Equipamentos**

1 — O lote 1 destina-se a Espaço de Uso Especial — Equipamento Coletivo, para apoio à zona industrial, sendo a sua implementação da iniciativa da CMFZ.

2 — Os parâmetros urbanísticos a aplicar constam do quadro síntese que acompanha a planta de implantação.

3 — A altura máxima da fachada das edificações só pode ser ultrapassada por instalações técnicas especiais (ETARs, PTs, Reservatórios de água, etc.) devidamente justificada, fundamentadas e aprovadas pelo município.

## Artigo 12.º

**Espaços verdes — De enquadramento ambiental**

Os Espaços verdes de enquadramento ambiental devem definir-se por uma faixa verde *non aedificandi* de vegetação e estrutura arbórea constituída por espécies autóctones diversi-

ficadas, de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações, cuja manutenção será da responsabilidade da CMFZ.

#### Artigo 13.º

##### Tipologia de usos

1 — Na área de intervenção do Plano o uso dominante é o industrial, a instalar nos termos da legislação em vigor, a que podem ser associados usos complementares deste que com ele sejam compatíveis.

2 — Os usos dominantes são os que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.

3 — Os usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.

4 — Usos compatíveis são os que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste regulamento que garantam essa compatibilização.

5 — Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o dominante, os que:

a) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;

b) Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;

c) Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;

d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;

### CAPÍTULO IV

#### Divisão fundiária

#### Artigo 14.º

##### Ocupação da área do Plano

O loteamento da área de intervenção do Plano respeitará, integralmente, o desenho estabelecido na planta de implantação do Plano.

#### Artigo 15.º

##### Polígono de implantação

1 — Os lotes são identificados por um número de ordem. A construção será implantada em cada lote de acordo com o respetivo polígono, definido para tal.

2 — Em situações justificadas por razões de funcionamento da atividade económica em causa, admite-se que o polígono de implantação ocupe até 50 % da área do logradouro previsto na Planta de Implantação, desde que a área de implantação do lote, prevista na mesma, seja respeitada.

#### Artigo 16.º

##### Emparcelamento de lotes

1 — Para efeitos de loteamento urbano, dois ou mais lotes de terreno estabelecidos pelo Plano poderão ser agrupados e transformados num único lote.

2 — No caso referido no número anterior, a superfície total de pavimento será o somatório dos valores estabelecidos para cada um dos lotes.



3 — A construção a criar num lote resultante da unificação de dois ou mais lotes terá de respeitar a planta de implantação, cumprir o disposto no artigo anterior e de se harmonizar esteticamente com as construções envolventes, em particular no que se refere à sua volumetria.

## CAPÍTULO V

### Parâmetros urbanísticos

#### Artigo 17.º

##### Edificações

1 — Os projetos deverão respeitar as volumetrias propostas nas peças gráficas do Plano, os afastamentos e o polígono de implantação expresso na planta de implantação, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 15.º

2 — A implantação e distância dos edifícios estão estabelecidas na planta de implantação, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 15.º

3 — Não será permitida a edificação de anexos nos lotes.

4 — Será permitida a construção de cave destinada, exclusivamente, a estacionamento.

5 — Cada lote está caracterizado conforme o quadro síntese que acompanha a planta de implantação, com indicação da SP permitida, alinhamentos e altura da fachada a ter em consideração.

## CAPÍTULO VI

### Infraestruturas

#### Artigo 18.º

##### Descrição das redes

As infraestruturas a considerar na zona industrial de Lameiras são as seguintes:

Arruamentos e estacionamento;  
Instalações e equipamentos elétricos (BT e AT);  
Instalações e equipamentos de telecomunicações;  
Rede de gás combustível;  
Rede de abastecimento de água  
Rede de rega;  
Rede de efluentes industriais;  
Rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais;  
Rede de combate a incêndios;  
Rede de iluminação pública.

#### Artigo 19.º

##### Responsabilidade e promoção das infraestruturas

As infraestruturas gerais e públicas serão da responsabilidade da CMFZ.

#### Artigo 20.º

##### Infraestruturas de cada lote

1 — As infraestruturas de cada lote serão da responsabilidade de cada proprietário.

2 — Não será permitida a introdução de esgotos não tratados nas redes gerais.

3 — Quaisquer tratamentos de esgotos serão objeto de projeto da especialidade, a submeter à apreciação da CMFZ, nos termos legais.



4 — Os efluentes industriais serão obrigatoriamente tratados antes de serem lançados nos coletores da rede pública de esgotos.

5 — Os encargos das redes de ligação de cada lote aos coletores públicos ficarão a cargo dos proprietários dos lotes.

#### Artigo 21.º

##### **Proibição de descarga de efluentes não tratados**

1 — Atendendo à proximidade da barragem de Castelo de Bode, quaisquer efluentes não tratados não poderão aceder à rede geral.

2 — Os esgotos industriais serão obrigatoriamente tratados.

#### Artigo 22.º

##### **Infraestruturas de abastecimento de água e drenagem de águas residuais domésticas**

1 — As infraestruturas de drenagem águas residuais domésticas serão obrigatoriamente do tipo separativo atendendo à drenagem de águas pluviais, domésticas e efluentes industriais.

2 — As infraestruturas da responsabilidade da EPAL/AdVT têm uma faixa de 2,5 m para cada lado do eixo das condutas de abastecimento e intercetores/emissários de drenagem de águas residuais, onde qualquer interferência terá de ser submetida a parecer prévio da EPAL/AdVT para definição da solução mais adequada à salvaguardada e proteção destas infraestruturas.

#### Artigo 23.º

##### **Alinhamentos e perfis transversais dos arruamentos**

Os alinhamentos dos muros e vedações são definidos pelos perfis transversais dos arruamentos, expressos no desenho n.º 11 (perfis de infra — estruturas) sob a designação de  $P_n$ , em que  $n$  designa o perfil transversal tipo.

### CAPÍTULO VII

#### **Arquitetura e regras construtivas**

#### Artigo 24.º

##### **Características arquitetónicas das construções**

1 — Os afastamentos, frontal e tardoiz têm obrigatoriamente que cumprir os alinhamentos estabelecidos na planta de implantação pelo respetivo polígono de implantação, sem prejuízo do disposto no n.º 2 do artigo 15.º

2 — Nos lotes destinados exclusivamente atividades económicas, as construções serão em banda, não sendo obrigatória a ocupação total do lote.

3 — As fachadas dos edifícios a que se refere o presente Regulamento, devem ser tratadas tendo em vista:

- a) A melhoria do seu comportamento térmico e da eficiência energética;
- b) A mitigação e/ou eliminação de patologias construtivas;
- c) A valorização arquitetónica e da imagem urbana do espaço e do conjunto em que se integram.

4 — *(Revogado.)*



Artigo 25.º

**Isolamento**

Os estabelecimentos industriais só poderão laborar se garantirem o necessário isolamento, nomeadamente no que se refere a ruído, fumos, gases, cheiros, lixos e efluentes.

Artigo 26.º

**Coberturas**

*(Revogado.)*

Artigo 27.º

**Elementos em coberturas**

Todas as chaminés ou equipamentos complementares em coberturas deverão ser assinalados no respetivo projeto.

Artigo 28.º

**Portões**

Todos os portões deverão ser pormenorizados no projeto do lote a que dizem respeito, quer sejam em chapa ou estrutura metálica.

Artigo 29.º

**Muros**

Todos os muros deverão ser pormenorizados no projeto do lote a que dizem respeito.

Artigo 30.º

**Cores**

*(Revogado.)*

Artigo 31.º

**Sucatas**

Não é admissível a instalação de armazéns de sucata.

CAPÍTULO VIII

**Projetos na área do Plano**

Artigo 32.º

**Projetos**

Todos os projetos de instalações industriais que digam respeito a este Plano terão de respeitar todas as especificações da planta de implantação e do estipulado neste Regulamento, para além da demais legislação em vigor.

Artigo 33.º

**Autorização da entidade coordenadora**

Nos termos da legislação em vigor, a Câmara Municipal não licenciará as obras de construção sem que o requerente apresente documento comprovativo da concessão de autorização, passada

pela entidade coordenadora, para instalação ou alteração de estabelecimentos industriais, de acordo com o Decreto-Lei n.º 109/91, de 15 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 282/93, de 17 de agosto, e o Decreto Regulamentar n.º 25/93, de 17 de agosto.

#### Artigo 34.º

##### Projetos das especialidades

1 — Cada empresa terá de apresentar os projetos de especialidade, nomeadamente de tratamento de efluentes industriais que não poderão ser vertidos na rede pública.

2 — Os projetos da especialidade obedecerão aos requisitos gerais da CMFZ e demais legislação em vigor e aos requisitos das entidades distribuidoras de energia elétrica, gás, telefones, água, etc.

3 — Os projetos de saneamento deverão respeitar as diretivas do Ministério do Ambiente, nomeadamente no que respeita ao Decreto-Lei n.º 236/98, de 1 de agosto.

### CAPÍTULO IX

#### Segurança e conservação

#### Artigo 35.º

##### Segurança e conservação

É obrigação dos proprietários de edifícios conservá-los em perfeitas condições de segurança de modo a garantir o seu uso.

#### Artigo 36.º

##### Obras coercivas

1 — Com o objetivo de salvaguarda do bom aspeto global da urbanização, todo o proprietário de lote ou edifício fica obrigado a cuidar da sua aparência (arrumação, limpeza e conservação).

2 — Se, por abandono ou qualquer outra razão, for descuidada a dita obrigação, procederá a CMFZ à realização dos trabalhos necessários de conservação, tanto do logradouro como do edifício, correndo os gastos e custos por conta do proprietário do lote.

3 — Se as obras de construção estiverem interrompidas ou a decorrer a ritmo demasiado lento, será o proprietário intimado a concluir as mesmas num prazo que nunca excederá o definido pela CMFZ quando do ofício de intimação.

### CAPÍTULO X

#### Disposições finais

#### Artigo 37.º

##### Entrada em vigor

As disposições contidas no Plano de Pormenor entram em vigor no dia imediato ao da publicação no *Diário da República*.

#### Artigo 38.º

##### Revisão do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Lameiras

O Plano de Pormenor poderá ser revisto no prazo de três anos a contar da data da sua entrada em vigor.



Artigo 39.º

Omissões

Em caso de omissão no presente Regulamento, o Plano rege-se pela legislação aplicável em vigor, pelo RGEU e pelo PDM de Ferreira do Zêzere e ainda sem prejuízo das atribuições e competências consentidas pela lei às demais entidades de direito público.

**Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT  
(conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)**

64872 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_64872\\_02\\_Planta\\_Condicionantes.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_64872_02_Planta_Condicionantes.jpg)

64873 — [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_64873\\_01\\_Planta\\_Sintese.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_64873_01_Planta_Sintese.jpg)

615402306