



ÍNDICE DO REGULAMENTO DO LOTEAMENTO DO PARQUE EMPRESARIAL

“QUINTA DA GRACIOSA”, EM CUBA

Capítulo I – Disposições Gerais

Artigo 1º - Âmbito Territorial

Artigo 2º - Enquadramento nos Planos de Hierarquia Superior

Artigo 3º - Definições

Capítulo II – Estrutura do Loteamento

Artigo 4º - Usos dos Lotes

Artigo 5º - Edificabilidade

Artigo 6º - Estacionamento, Carga e Descarga dos Materiais

Artigo 7º – Junção de Lotes

Artigo 8º - Estética do Empreendimento

Artigo 9º - Planos de Emergência Internos

Artigo 10º - Ligações dos Lotes às Redes Técnicas do Loteamento

Capítulo III – Cedências para o Domínio Público

Artigo 11º - Cedências

Capítulo IV – Sistemas de Despoluição

Artigo 12º - Sistemas de Despoluição

Capítulo V – Áreas Sujeitas a Condicionantes

Artigo 13º - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 14º - Restrições à Fase de Projeto e Construção das Unidades Industriais, de Oficinas e de Armazenagem

Artigo 15º - Restrições à Fase de Exploração das Unidades Instaladas

Capítulo VI – Disposições Finais

Artigo 16º - Omissões ou Dúvidas de Interpretação



REGULAMENTO DO LOTEAMENTO DO PARQUE EMPRESARIAL “QUINTA DA GRACIOSA”, EM CUBA

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1. O terreno abrangido pelo presente loteamento é o correspondente à área de 57.725,1m², tal como delimitado na planta síntese de loteamento apresentadas nos Anexos I e II ao presente regulamento.

2. A operação de loteamento surge em parte de um prédio urbano propriedade do Município de Cuba, com uma área total de 13 hectares, ficando o remanescente da área não mencionada no número anterior afeta à segunda fase do parque empresarial, a iniciar quando for considerado oportuno.

Artigo 2.º

Enquadramento nos Planos de Hierarquia Superior

O presente Loteamento encontra-se inserido no perímetro do Plano de Urbanização da Vila de Cuba, constante do Aviso nº 24076/2007, in Diário da República, nº 236, II Série, de 7 de dezembro de 2007, retificado pelo Aviso nº 697/2008, in Diário da

República, nº 5, II Série, de 8 de janeiro de 2008, e alterado pelas deliberações da Câmara Municipal de Cuba de 27/03/2012 e da Assembleia Municipal de Cuba de 20/04/2012.

Artigo 3.º

Definições

Para efeitos de aplicação do Loteamento, são consideradas as seguintes definições:

a) Atividade Industrial – a atividade económica prevista na Classificação Portuguesa das Atividades Económicas (CAE – rev. 3), aprovada pelo Decreto-Lei nº 381/2007, de 14 de novembro, nos termos definidos na secção 1 do anexo I do Decreto-Lei nº 209/2008, de 29 de outubro;

b) Atividade produtiva local - as atividades previstas na secção 2 do anexo do decreto-lei referido na alínea anterior, cujo exercício tem lugar a título individual ou em microempresa até cinco trabalhadores, em estabelecimento industrial com potência eléctrica contratada não superior a 15 kVA e potência térmica não superior a 4,10 kJ/h, considerando-se, para efeitos da sua determinação, os coeficientes de equivalência descritos no anexo II do citado decreto-lei;

c) Atividade produtiva similar - as atividades previstas na secção 3 do anexo I referido nas alíneas

anteriores, com os limites estabelecidos para os estabelecimentos industriais do tipo 3;

d) Estabelecimento Industrial – a totalidade da área coberta e não coberta sob responsabilidade do industrial, que inclui as respetivas instalações industriais, onde é exercida atividade industrial, independentemente do período de tempo, da dimensão das instalações, do número de trabalhadores, do equipamento ou de outros fatores de produção;

e) Lote – prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;

f) Área de Implantação – área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contato do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave;

g) Área Total de Construção - somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitada de território;

h) Índice de Ocupação do Solo – quociente entre a área total de implantação e a área de solo a que o



índice diz respeito, expresso em percentagem;

i) Índice de Construção – quociente entre a área total de construção e a área total do lote;

j) Índice Volumétrico – quociente entre a volumetria total e a área de solo a que o índice diz respeito;

k) Cércea - dimensão vertical da construção contada a partir do ponto da cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço;

l) Altura da Edificação – dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificadas nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

m) Alinhamento – delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;

n) Cave – piso constituinte de um edifício, no qual pelo menos uma das paredes limítrofes deste espaço encontra-se, no mínimo em dois terços da sua área, abaixo do solo.

CAPÍTULO II

Estrutura do Loteamento

Artigo 4º.

Usos dos Lotes

1 - Para efeitos regulamentares, o loteamento estabelece os seguintes usos para os lotes de acordo com o definido pelo Plano Urbanização da Vila de Cuba e conforme planta de zonamento em conformidade com o Anexo III, a saber:

- Zona A - Lotes destinados a agroindústrias, armazéns, estaleiros e atividades similares;

- Zona B - Lotes destinados a serviços;

- Zona C - Lotes destinados a comércio a retalho e atividades similares;

- Zona D - Lotes destinados a oficinas;

- Zona E - Lotes destinados a stands, lojas e atividades similares.

2 - A título excecional, por razões de força maior resultantes de interesse municipal devidamente fundamentadas, designadamente em função do tipo e da quantidade da procura, a Câmara Municipal reserva-se o direito de atribuir lotes a promotores em zonas não compatíveis com o quadro referido no número anterior.

Artigo 5º

Edificabilidade

1 – Dentro de cada parcela de terreno pode admitir-se a constituição de um condomínio de lotes, sendo a

construção subdivisível em várias frações.

2 – A construção nos lotes ou parcelas está sujeita aos seguintes índices:

a) A área dos lotes ou parcelas não pode ser inferior a 300 m²;

b) Índice de construção máximo no lote é 0,75;

d) Deve ser assegurado o afastamento mínimo das construções de 10 m ao limite posterior do lote e de 5 m aos limites laterais e à fachada principal, exceto nos casos de construção geminada ou em banda.

c) Cércea máxima é de 10,0 m, para indústria e armazéns, exceto tratando-se de instalações técnicas devidamente justificadas, e 7,0 m para edifícios de serviços e escritórios.

3 – Os espaços livres não impermeabilizados, e em especial as faixas de proteção entre as edificações e os limites do lote, deverão ser tratados como espaços verdes plantados, de acordo com o projeto de enquadramento paisagístico a submeter à aprovação municipal. Nos arranjos paisagísticos deverão, preferencialmente, utilizar-se espécies autóctones.

4 – Os processos de licenciamento das instalações terão de observar as disposições legais em vigor aplicáveis e as normas relativas à rejeição de



efluentes e de resíduos, à proteção contra o ruído, à segurança contra riscos de incêndio e à de conforto técnico.

5 – Os edifícios serão construídos dentro dos limites dos polígonos de implantação, mantendo os alinhamentos pré definidos. As áreas de implantação, as áreas brutas de construção e a cércea, definidas no quadro síntese anexo ao presente regulamento são como limites máximos a respeitar no licenciamento das edificações.

6 – Não será admitida a construção de pavimentos em cave, salvo se tal resultar de exigências de ordem técnica, designadamente a criação de fossos para maquinaria ou outro tipo de equipamentos.

7 – A cota de soleira não deverá ultrapassar os 0,50m acima da cota verificada no limite interior do passeio, correspondente à entrada no lote.

8 – Os lotes serão entregues nas condições em que se encontram aquando da sua aquisição, cabendo ao respetivo proprietário, a expensas suas, todos os movimentos de terras e outros trabalhos necessários à implementação das edificações pretendidas.

Artigo 6º

Parqueamento, carga e descarga de

materiais

1 – No interior de cada lote ou parcela para indústria, oficina e/ou armazém é obrigatória a existência de uma área de estacionamento para o pessoal e visitantes, equivalente a 1 lugar por cada 200m² da área coberta total de pavimentos, ou fração. No caso em que a área do lote seja superior a 1.000m², a área de estacionamento obrigatória é a equivalente a 1 lugar por cada 100m² de área coberta total de pavimentos.

2 – Em qualquer dos casos deve ser prevista, no interior do lote, a área necessária ao estacionamento de veículos pesados, em número a determinar caso a caso em função do tipo de indústria, oficina ou armazém.

3 – Os edifícios destinados a serviços são obrigados a possuir as seguintes áreas de estacionamento no interior do lote:

a) Quando a sua área útil total for inferior ou igual a 500m², a área para estacionamento é de 2 lugares por cada 100m² de área útil, ou fração;

b) Quando a sua área útil total for superior a 500m², a área para estacionamento é de 3 lugares por cada 100m² de área útil, ou fração.

4 – A carga e descarga ou depósito de materiais deveá efectuar-se no interior de cada lote de forma a evitar-se a deposição de materiais

que possam ser arrastados para fora do lote e afectem a funcionalidade das redes, designadamente vias e coletores pluviais bem, como o bom aspecto do empreendimento.

Artigo 7º

Junção de lotes

1 – É permitida a junção de dois ou mais lotes, desde que tal se justifique pela dimensão e importância do projeto a instalar, os quais serão 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 e manter-se-ão todas as regras estabelecidas para os lotes antes dessa junção.

Artigo 8º

Estética do Empreendimento

1 – Não será permitida a ocupação dos logradouros com construções, exceto em casos devidamente justificados por razões de segurança ou exigidas pelas entidades licenciadoras.

2 – As cores predominantes devem ser os tons claros ou médios, que estão sujeitos à aprovação camarária, mediante apresentação de amostra de cor no processo de licenciamento.

3 – No revestimento exterior dos



edifícios será proibida a aplicação de rebocos irregulares tipo “Tirolês”, e de azulejo decorativo de padrão não aprovado pelos Serviços Técnicos.

4 – Cada lote ou conjunto de lotes da mesma unidade de uso comum deve ser vedado na periferia através de sedes, grades ou rede metálica zincada até à altura de 1,80m do nível do terreno, e quando seja necessário a construção de muros, estes não deverão possuir uma altura superior a 0,80m, exceto quando se trate de muros de suporte de terras, que poderão ser autorizados em função da topografia do local e do projeto de construção.

5 – No interior de cada lote, junto à entrada, deverá ser considerada uma área destinada à colocação de um Eco ponto de dimensões e características compatíveis com a atividade a desenvolver pelo promotor.



6 – O QUADRO SINÓPTICO comporta os seguintes lotes, usos, áreas máximas de construção, áreas máximas de implantação e cêrcea máxima:

Lote	Área do lote m2	Uso	Área max. de const. m2	Área max. de impl. m2	Cêrcea max. m
L1	702.99	Indústria/Armazenagem	527.24	240.00	10
L2	678.64	Indústria/Armazenagem	508.98	240.00	10
L3	806.06	Indústria/Armazenagem	604.55	398.00	10
L4	934.18	Indústria/Armazenagem	700.64	390.00	10
L5	1062.85	Indústria/Armazenagem	797.14	390.00	10
L6	676.29	Indústria/Armazenagem	507.22	360.00	10
L7	862.08	Indústria/Armazenagem	646.56	352.00	10
L8	1084.41	Indústria/Armazenagem	813.31	352.00	10
L9	1036.12	Indústria/Armazenagem	777.09	352.00	10
L10	437.12	Infraest.-Reservatório	-	-	-
L11	1204.69	Indústria/Armazenagem	903.52	352.00	10
L12	1488.30	Indústria/Armazenagem existente	1116.23	352.00	10
L13	1092.13	Indústria/Armazenagem existente	819.10	352.00	10
L14	916.57	Indústria/Armazenagem	687.43	352.00	10
L15	804.33	Indústria/Armazenagem	603.25	352.00	10
L16	645.06	Indústria/Armazenagem	483.80	351.46	10
L17	747.60	Indústria/Armazenagem	560.70	275.20	10
L18	1453.84	Indústria/Armazenagem	1090.38	600.00	10
L19	1639.10	Indústria/Armazenagem	1229.33	600.00	10
L20	871.19	Indústria/Armazenagem	653.39	328.77	10
L21	694.75	Indústria/Armazenagem	521.06	329.98	10
L22	610.64	Indústria/Armazenagem	457.98	330.00	10
L23	1240.06	Indústria/Armazenagem	930.05	539.80	10
L24	1237.14	Indústria/Armazenagem	927.86	539.80	10
L25	1232.76	Indústria/Armazenagem	924.57	539.80	10
L26	1227.53	Indústria/Armazenagem	920.65	540.20	10
L27	1237.14	Indústria/Armazenagem	927.86	540.20	10
L28	1232.58	Indústria/Armazenagem	924.44	540.20	10
L29	1385.12	Serv. de apoio	1038.84	225.00	7
ETAR	309.54	Infraest.-ETAR	-	-	-
TOTAL	29.550,81		21.503,11	11.114,41	

Descrição	Área (m2)
Arruamentos	11 114.66
Estacionamento de ligeiros	2415.97
Estacionamento de pesados	2258.15
Passeios	6485.70
Espaços verdes	5899.81
TOTAL	28 174.29



7 – Em situações devidamente fundamentadas na memória descritiva do projeto, as áreas máximas de implantação poderão ser superiores às definidas no quadro, se esse fator for considerado relevante em função do tipo de atividade a exercer, podendo nestes casos, se a construção for geminada ou em banda, atingir-se os limites máximos previstos no plano de urbanização da vila de Cuba para a área máxima de construção (0,75).

Artigo 9º

Planos de Emergência Internos

As unidades que estejam legalmente obrigadas a elaborar planos de emergência internos, devem submeter os mesmos à aprovação da Câmara Municipal de Cuba, de modo a que possam ser compatibilizados com o Plano Geral de Segurança e Emergência do Parque Empresarial.

Artigo 10º

Ligações dos Lotes às Redes Técnicas do Loteamento

1 - Cada lote será munido de pontos de abastecimento das diversas redes técnicas por imperativo legal.
2 – Para além das mencionadas no ponto anterior, cada lote disporá de ligações individualizadas da Rede de Abastecimento de Água para Uso Industrial e Rede de Gás combustível não sendo consentidos

fornecimentos estranhos a estas redes, salvo na situação em que as mesmas não se encontrem disponíveis para o local.

Capítulo III

Cedências para o Domínio Público

Artigo 11º.

Cedências

1 – As cedências do loteamento para o Domínio Público são as constantes da planta de cedências do loteamento, sendo destinadas a espaços verdes e/ou de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, rede viária, estacionamento e infraestruturas técnicas.
2 – Na rede viária e estacionamento público estão incluídas a rede viária principal e os caminhos pedonais.
3 - Nas infraestruturas técnicas estão incluídos os PT's e os Reservatórios de Água.

Capítulo IV

Sistemas de Despoluição

Artigo 12º

Sistemas de despoluição

Os estabelecimentos industriais devem respeitar as normas ambientais legalmente aplicáveis.

CAPÍTULO V

Áreas sujeitas a condicionantes

Artigo 13º.

Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Na área de intervenção do Loteamento serão observadas, nomeadamente no projeto de arquitetura dos lotes, todas as proteções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação.

Artigo 14º

Restrições à Fase de Projeto e Construção das Unidades Industriais, de Oficinas e de Armazenagem

1 – Para efeitos de licenciamento municipal, o Projeto de cada Unidade a instalar deve conter as peças instrutórias legalmente exigíveis, devendo da sua calendarização constar as seguintes etapas:

- a) Movimentos de Terras;
- b) Enchimento de Fundações e Betonagem Estrutura Enterrada;
- c) Plano de Betonagens da Estrutura Elevada, detalhado por cada nível;
- d) Alvenarias;
- e) Cobertura;
- f) Vãos em geral;
- g) Revestimentos em geral;
- h) Pinturas e acabamentos;
- i) Arranjos exteriores e limpezas finais.

2 – Em fase de projeto deve ser elaborado um Plano Especifico de Segurança e Saúde no Trabalho, que



para cada etapa supra identificada, mencionará as medidas cautelares a que as tarefas que a integram estão sujeitas, designadamente quanto a emissão de ruído, e produção de resíduos e sua eliminação.

3 – No referido Plano de Segurança e Saúde deve constar a obrigatoriedade de vedação periférica da obra a que o projeto se refere.

4 – O Estaleiro de apoio à construção será instalado dentro dos limites do lote a que se refere, podendo eventualmente situar-se em lote adjacente desde que pertença ao mesmo proprietário, e deve encontrar-se removido aquando da vistoria que antecede a emissão do alvará de utilização.

5 – Com a entrega do alvará de construção serão igualmente entregues ao requerente fotos do estado em que se encontra o lote e toda a zona envolvente antes do início da obra, para efeito de apuramento de eventuais responsabilidades por danos decorrentes dessa obra nas infraestruturas públicas.

6 - Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro, à limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em

infraestruturas públicas, sob pena de não ser emitido o alvará de autorização de utilização, nos termos estatuídos no RJUE.

Artigo 15º

Restrições à Fase de Exploração das Unidades Instaladas

1 – Compete ao proprietário de cada Unidade Industrial a implementação de sistema de despoluição adequado à utilização a que se refere.

2 – O Projeto de Licenciamento de cada Unidade Industrial deve ser instruído com a devida Avaliação Ambiental. Nos restantes casos de comércio/serviços torna-se igualmente indispensável a Avaliação Ambiental tratando-se de atividades não industriais que à partida sejam consideradas como fontes significativas de poluição (lavandarias, oficinas de reparação automóvel, serigrafias, entre outras).

CAPÍTULO VII

Disposições Finais

Artigo 16º

Omissões ou dúvidas de interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Cuba de acordo com a legislação em vigor.