

Declaração. — Toma-se público que o Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, por despacho de 23-1-92, proferido ao abrigo da delegação de competências conferida pelo Desp. MPAT 195/91, publicado no DR, 2.ª, de 3-12-91, ratificou o Plano Pormenor da Zona Industrial de Laúndos, Póvoa de Varzim, aprovado pela respectiva Assembleia Municipal em 30-4-91, cujos regulamento e planta de síntese se publicam em anexo.

Mais se toma público que esta Direcção-Geral registou o referido plano com o n.º 01.13.13.10/01-92, em 29-1-92.

5-2-92. — O Director Geral, em substituição, Vítor Manuel Carvalho Melo.

Regulamento do Plano de Pormenor da Zona Industrial de Laúndos

Câmara Municipal da Póvoa de Varzim

Artigo 1.º

Âmbito territorial

A área abrangida pelo Plano de Pormenor da Zona Industrial de Laúndos é a constante da planta de zonamento/síntese (M2).

Artigo 2.º

Aplicação do plano

As disposições do presente regulamento, do qual fazem parte integrante todas as peças escritas e desenhadas numeradas de 1 a 10, que constituem o plano, aplicam-se obrigatoriamente a todas as obras de iniciativa pública ou privada, na área abrangida pelo plano de pormenor.

Artigo 3.º

Zonamento

Para a área definida no Plano de Pormenor da Zona Industrial de Laúndos é fixado o zonamento definido e delimitado na planta de zonamento/síntese (M2), considerando-se para efeitos regulamentares as seguintes zonas:

Área industrial modulada;
Zona de equipamentos e serviços;
Zona de protecção florestada;
Zona de expansão futura;
Zona de protecção especial.

Artigo 4.º

Área industrial modulada

1 — A área industrial modulada encontra-se organizada por sectores de modulação, de acordo com o quadro anexo a este regulamento, que define os coeficientes de ocupação de cada lote e a sua forma de associação para cada sector, em conformidade com a modulação indicada nas plantas de síntese/trabalho (M6).

2 — A ocupação de módulos apresentada nas plantas M1 a M5 é apenas exemplificativa e, como tal, não vincula nem a associação de lotes nem a respectiva forma de ocupação, as quais se deverão reger pelo disposto no número anterior.

3 — Esta área é destinada exclusivamente à instalação de unidades fabris, sendo nela interdita a construção de habitações mesmo quando integradas em dependências ou edifícios da unidade fabril, com excepção das instalações de guarda ou vigilância, quando as características da unidade instalada o exigirem.

4 — O tipo e características das indústrias a instalar é condicionado pelo expresso no art. 5.º deste regulamento.

5 — O critério de alienação e reserva de lotes é definido no art. 6.º deste regulamento.

6 — Cada unidade industrial deverá prever, dentro dos limites do lote que ocupa as áreas livres necessárias para cargas e descargas, estacionamento próprio e acessos ao interior do lote, por forma a assegurar o seu correcto funcionamento e autonomia, e que constarão do projecto da unidade a instalar:

A) Sem prejuízo do disposto anteriormente são considerados como limites mínimos para o cumprimento do definido neste número, as áreas referidas no quadro anexo e nas peças desenhadas, em especial no que se refere a afastamentos aos limites laterais e posteriores do lote e zona de estacionamento na área frontal do mesmo, sendo nesta conformidade estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos aos limites do lote:

Sector A:

Afastamento lateral — 5 m (apenas a um dos limites, podendo a construção encostar à meação oposta, assegurando-se sempre a quebra de contiguidade construtiva entre lotes);

Afastamento posterior — 10 m;
Afastamento anterior — 5 m;

Sector B:

Afastamentos laterais — 5 m;
Afastamento posterior — 10 m;
Afastamento anterior — 5 m;

Sector C1:

Afastamentos laterais — 5 m;
Afastamento posterior — 10 m;
Afastamento anterior — 10 m;

Sector C2:

Afastamentos laterais — 5 m;
Afastamento posterior — 10 m;
Afastamento anterior — 30 m;

Sector D:

Afastamentos laterais — 7,5 m;
Afastamento posterior — 10 m;
Afastamento anterior — 40 m.

B) Nas áreas referidas na alínea anterior é rigorosamente interdita qualquer edificação ou a sua utilização como área de trabalho, armazenagem ou depósito de inúteis.

7 — Cérceas — a cêrcea estabelecida para as naves industriais será de 8, possibilitando a instalação de dois pisos de escritórios localizados obrigatoriamente na fachada anterior do lote;

a) O disposto neste número poderá não se aplicar ao sector de modulação A, sendo de admitir uma cêrcea menor, desde que as unidades a instalar obedeçam a um projecto tipo;

b) Exceptuam-se ainda ao disposto neste número as situações devidamente justificadas em projecto, tendo em conta as necessidades da unidade a instalar, e que venham a ser aceites pela Câmara Municipal.

8 — Alinhamentos — os edifícios industriais respeitarão obrigatoriamente o alinhamento da fachada anterior e os alinhamentos laterais da primeira linha dos módulos anteriores, definidos nas peças desenhadas, podendo a área restante adaptar-se às necessidades de funcionamento da unidade a instalar, sem prejuízo do disposto no n.º 6.

9 — Acessos — os acessos aos lotes industriais só serão autorizados a partir dos arruamentos de circulação rodoviária a esse fim destinados, e deverão localizar-se conforme o exemplificado na planta M10, com as necessárias adaptações topográficas e de modulação de cada lote.

10 — Vedação dos lotes — os muros das vedações laterais posteriores dos lotes não poderão ter altura superior a 1,80 m, medidos da plataforma mais alta, devendo os portões de vedação da parte anterior do lote localizar-se no alinhamento da fachada principal, nos locais indicados na planta M10.

Artigo 5.º

Tipo de indústrias a instalar

1 — Não será autorizada a instalação de indústrias de produção, transformação ou manipulação de produtos que requeiram condições especiais de salubridade, salvo se se demonstrar que estão garantidas, por meios próprios, as condições adequadas de isolamento e protecção relativamente às matérias poluentes produzidas pelas mesmas.

2 — É proibida a instalação de indústrias consideradas perigosas ou tóxicas pela legislação em vigor.

3 — As dúvidas surgidas sobre a aplicação dos n.ºs 1 e 2 deste artigo serão resolvidas mediante prévia audição da Direcção-Geral da Qualidade do Ambiente e da Delegação de Saúde do concelho.

4 — Sempre que as indústrias lidem com matérias inflamáveis deve ser previsto um local próprio para armazenagem das mesmas, devendo este local situar-se na parte edificável posterior do lote, respeitando afastamentos de um mínimo de 3 m em relação às restantes áreas construídas da unidade em causa, bem como dos locais destinados a estacionamento.

5 — Todas as indústrias a instalar deverão obedecer, na parte aplicável, às disposições gerais e específicas legalmente estabelecidas para os diferentes tipos de unidades a instalar.

6 — É interdita a abertura de poços ou a utilização de captações sem prévia autorização da Câmara Municipal bem como o lançamento de quaisquer efluentes fora da rede de esgotos.

Artigo 6.º

Alienação e reserva de lotes

1 — A alienação de lotes deverá ter em conta as características, dimensão e perspectivas de expansão das unidades a instalar, tendo em conside-

ração que a referida alienação deverá seguir um critério de contiguidade, devendo assegurar-se que do resultado da associação dos módulos não resultem áreas sobejantes inferiores à dimensão de associação mínima permitida para o respectivo sector de modulação.

2 — A pedido dos interessados, formalizado na escritura de alienação de um lote ou conjunto de lotes, a Câmara Municipal poderá manter de reserva os lotes contíguos que estejam livres, pelo prazo de um ano, de modo a poder integrá-los futuramente no lote ou lotes anteriormente alienados:

- a) Findo o prazo referido anteriormente cessam as obrigações da Câmara Municipal, podendo os lotes reservados serem destinados à instalação de outra unidade industrial;
- b) A Câmara Municipal pode recusar a cedência de lotes de reserva se não for feita prova suficiente de que a unidade industrial está em fase de expansão, ou que esta não poderá realizar-se dentro dos limites da área inicialmente adquirida;
- d) Os lotes de reserva, uma vez integrados na área inicial, não podem ser de novo destacados e cedidos a terceiros, ainda que dependentes ou associados da entidade proprietária da área inicial;
- e) O valor por unidade de superfície dos lotes de reserva, para efeito de venda e integração no lote contíguo, será estabelecido de harmonia com o valor atingido pelo último lote vendido, tendo em conta os encargos com infra-estruturas executadas ou a executar.

Artigo 7.º

Zona de equipamentos e serviços

1 — A localização dos diversos equipamentos e serviços a instalar é indicada nas peças desenhadas, sendo a sua dimensão e especificação desenvolvida em capítulo próprio da memória descritiva.

2 — As localizações e áreas referidas devem ser consideradas como indicativas, podendo vir a ser revistas e adaptadas, devendo tal situação ser objecto de projecto de conjunto a promover pela Câmara Municipal.

3 — As áreas transaccionadas para o estabelecimento de explorações privadas, bem como as respectivas características, respeitarão a legislação aplicável para os diversos tipos de equipamentos e serviços a instalar.

Artigo 8.º

Zona de protecção florestada

1 — A zona de protecção florestal indicada na planta M2 é considerada zona *non aedificandi* sendo, como tal, nela interdita a implantação de qualquer edificação.

2 — Esta zona deverá ser respeitada na sua globalidade, articulação e enquadramento paisagístico, sendo interdita a desarborização maíça e apenas se autorizando o corte ajardinado.

3 — Deverá ser assegurada, nas zonas de confrontação da área florestada com os limites dos lotes industriais, uma faixa limpa, em terra batida, com um mínimo de 10 m de largura, a fim de permitir a circulação de viaturas de combate a incêndios, devendo ainda a faixa arbórea adjacente ser constituída por espécies folhosas.

4 — A fim de assegurar eficazmente o disposto neste artigo deverá esta zona ser adquirida e gerida pela Câmara Municipal.

Artigo 9.º

Zona de expansão futura

1 — Esta zona destina-se, em princípio, à eventual expansão da área industrial modulada, podendo, no entanto, a Câmara Municipal nela autorizar a instalação de unidades industriais que, pela sua dimensão e características especiais, sejam incompatíveis com a modulação projectada para a área modulada.

2 — O licenciamento destas unidades será condicionado à apresentação de projecto justificativo, que deverá demonstrar a viabilidade de conexão das infra-estruturas a implantar com as projectadas para a zona industrial.

3 — A fim de assegurar a futura utilização desta zona fica nela interdita, até à verificação de qualquer das ocorrências referidas no n.º 1, a implantação de qualquer edificação, bem como a alteração da forma natural do terreno, alteração do seu uso ou abate maíço do coberto vegetal, apenas sendo autorizado o derrube de árvores determinado pela sua correcta exploração florestal.

Artigo 10.º

Zona de protecção especial

1 — São consideradas zonas de protecção especial a área de protecção à via férrea e a área de reserva para armazenagem especial e apoio à CP, indicadas na planta de zonamento/síntese (M2)

2 — A área de protecção à via férrea é considerada zona *non aedificandi*, aplicando-se nela a legislação específica em vigor.

3 — A área de reserva para armazenagem especial e de apoio à CP, é considerada como área destinada a futura instalação de armazéns da Câmara Municipal ou instalações de apoio à CP, a implantar de acordo com projecto específico, a elaborar de acordo com as necessidades que futuramente se vierem a verificar, sendo entretanto nela interdita qualquer ocupação, implantação ou construção que inviabilizem a sua utilização futura.

Artigo 11.º

Controlo de poluição

1 — Aquando da apresentação do processo de licenciamento das unidades a instalar os requerentes deverão apresentar uma descrição detalhada do seu processo de laboração, especificando as características dos gases lançados na atmosfera, efluentes líquidos, detritos sólidos e níveis de ruído medidos quantitativamente.

2 — A Câmara Municipal poderá recusar o licenciamento de unidades industriais cujos índices de poluição sejam considerados incomportáveis para a zona industrial, ou obrigar à instalação de equipamento adequado ao tratamento de fumos ou gases antes do seu lançamento na atmosfera, e dos efluentes líquidos antes do seu lançamento na rede geral.

3 — Dada a impossibilidade de se conhecer o tipo de indústrias que se irão implantar na zona industrial, torna-se impossível avaliar as características físico-químicas das águas industriais, pelo que, a descrição referida no n.º 1, caso o efluente saia das condições referidas no número seguinte, deverá ser indicado o tipo de tratamento que se propõe utilizar.

4 — Na consideração dos requisitos mínimos a que deverão obedecer os efluentes das unidades industriais para que possam ser lançados na rede geral, dever-se-á ter em conta o seguinte:

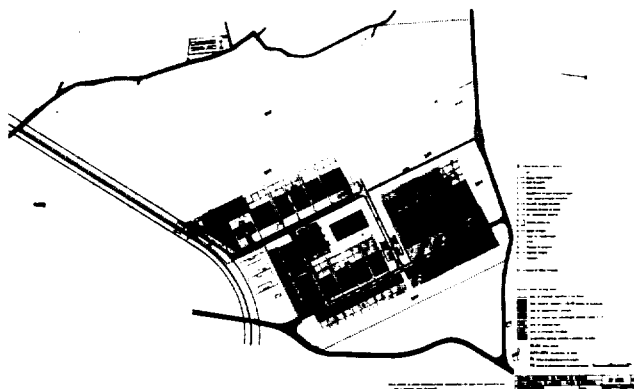
- a) Temperatura inferior a 40°C;
- b) pH compreendido entre 6,5 e 10,0;
- c) Os sólidos de sedimentação imediata como areia, argila, etc., só serão admissíveis até ao limite de quinhentas partes por milhão;
- d) Os sólidos sedimentáveis em 10 minutos só serão admissíveis até ao limite de cinco mil partes por milhão;
- e) Os sólidos sedimentáveis em 2 horas, se compactos, serão admitidos até duzentos e cinquenta mil partes por milhão; se não forem compactados poderão ser admitidos em qualquer quantidade;
- f) Substâncias do tipo graxa, alcatrão, resinas, etc; (substâncias solúveis a frio no éter etílico) não serão admitidas em quantidades superiores a cento e cinquenta partes por milhão;
- g) Não serão admitidos despejos industriais que contenham:

Gases tóxicos ou substâncias capazes de os produzir;
Substâncias inflamáveis ou que produzam gases inflamáveis;
Resíduos e corpos capazes de produzir obstruções ou incrustações nas canalizações (trapos, lã, pêlo, estopa, etc.);
Substâncias que, sujeitas a decomposições ou a combinações, possam produzir obstruções ou incrustações nas canalizações;
Resíduos provenientes das depurações particulares das unidades industriais.

Artigo 12.º

Disposições finais

A todas as situações não especificadas no presente regulamento aplicar-se-á a legislação geral em vigor.



Zona Industrial de Laúndos

Quadro anexo ao regulamento

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Sector de modulação	Associação de módulos	Área total do lote	Área coberta máxima (m ²)	Taxa de cobertura 4/3 máxima (percentagem)	Área coberta mínima (m ²)	Taxa de cobertura 6/3 mínima (percentagem)	Taxa máxima exp. da área coberta $\frac{4-5}{6}$ (percentagem)	Observações
A	Isolado	25 x 55 = 1 375	20 x 40 = 800	58,18	20 x 20 = 400	29,09	100	
Total de lotes A	22	22 x 1 375 = 30 250	22 x 800 = 17 600	58,18	22 x 400 = 8 800	29,09	100	Hipótese.
B	Isolado	25 x 75 = 1 875	20 x 60 = 10 200	64	40 x 20 = 800	42,66	50	
	2 módulos	50 x 75 = 3 750	40 x 60 = 2 400	64	40 x 40 = 1 600	42,66	50	
Total de lotes B	8	8 x 875 = 15 000	8 x 1 200 = 9 600	64	8 x 800 = 6 400	42,66	50	Hipótese.
C ₁	2 módulos	50 x 120 = 6 000	40 x 100 = 4 000	66,66	40 x 60 = 2 400	40	66,66	
Total de lotes C ₁	4	4 x 6 000 = 24 000	4 x 4 000 = 16 000	66,66	4 x 2 400 = 9 600	40	66,66	Hipótese.
C ₂	2 módulos	50 x 140 = 7 000	40 x 100 = 4 000	57,14	40 x 60 = 2 400	34,28	66,66	
	3 módulos	75 x 140 = 10 500	65 x 100 = 6 500	61,9	65 x 60 = 3 900	37,14	66,66	
Total de lotes C ₂	5	3 x 7 000 = 21 000 2 x 10 500 = 21 000 42 000	3 x 4 000 = 12 000 2 x 6 500 = 13 000 25 000	59,52	3 x 2 400 = 7 200 2 x 3 900 = 7 800 15 000	35,71	66,66	Hipótese
D	3 módulos	75 x 210 = 15 750	60 x 160 = 9 600	60,95	60 x 100 = 6 000	38,09	60	
	4 módulos	100 x 210 = 21 000	85 x 160 = 13 600	64,76	85 x 100 = 8 500	40,47	60	
Total de lotes D	3	2 x 15 750 = 31 500 21 000 52 500	2 x 9 600 = 19 200 13 600 32 800	62,5	2 x 6 000 = 12 000 8 500 20 500	39,04	60	Hipótese.