



ALTERAÇÃO REGULAMENTAR
AO PLANO DE PORMENOR DO
ECOPARQUE EMPRESARIAL
DE ESTARREJA

Proposta de Redação

MAIO / 2014



MUNICÍPIO DE ESTARREJA

Divisão de Gestão Urbanística e Territorial



Setor de Planeamento Urbanístico

PROPOSTA DE REDAÇÃO DA ALTERAÇÃO REGULAMENTAR

Alteração ao Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja (PPEEE)

Artigo 1.º

Os artigos 14.º, 19.º, 31.º e 42.º do regulamento do PP EEE passam a ter a seguinte redação:

«Artigo 14.º

[...]

- 1 - As obras de edificação devem respeitar o quadro de "Parâmetros de Construção" constante da Planta de Implantação e do Anexo I do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.
- 2 -
- 3 -

Artigo 19.º

[...]

- 1 -
- 2 - Nos lotes ou parcelas integrados nos pólos industriais as obras de edificação têm de respeitar os polígonos de implantação delimitados na Planta de Implantação e ocorrer no interior do mesmo e cumprir os seguintes parâmetros de edificabilidade identificados no quadro seguinte, os quais variam em função da dimensão das parcelas:

PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE	PARCELAS					
	≤ 2.250 m ² (*)	>2.250 m ² ≤ 3.000 m ²	>3.000 m ² ≤ 4.500 m ²	>4.500 m ² ≤ 20.000 m ²	>20.000 m ² ≤ 75.000 m ²	>75.000 m ²
Índice de Ocupação do Solo (Io)	≤ 46,4 %	≤ 49,4 %	≤ 55,0 %	≤ 65,0 %	≤ 65,0 %	≤ 70,0 %
Índice de Utilização do Solo (Iu)	≥ 0,20 ≤ 0,60	≥ 0,20 ≤ 0,60	≥ 0,20 ≤ 0,65	≥ 0,20 ≤ 0,75	≥ 0,20 ≤ 0,75	≥ 0,20 ≤ 0,75
Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90
	(*) – Excetuam-se os lotes ou parcelas (H01 a H18) destinados à construção em banda cujos parâmetros de edificabilidade se encontram previstos no Quadro Anexo ao presente Regulamento e que, também faz parte integrante da Planta de Implantação.					

Artigo 31.º

[...]

1 -

2 - Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE	VALOR
Índice de Ocupação do Solo (Io)	≤ 25%
Índice de Utilização do Solo (Iu)	≤ 0.40
Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)	≤ 50%

Artigo 42.º

[...]

1 -

2 - São admitidas, a título de usos compatíveis, as implantações de quiosques, campos de jogos, áreas de recreio e lazer, zonas de estadia e mobiliário urbano, desde que representem estruturas amovíveis e sejam utilizados pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis;

3 - Admitem-se ainda, a título de usos complementares:

a) a implantação de infraestruturas de apoio às atividades, designadamente de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, de telecomunicações, de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de abastecimento de energia elétrica, de gás e de produção de energias renováveis, desde que sejam dinamizadoras do uso e função da área onde se inserem e garantidamente não a prejudiquem;

b) a implantação de equipamentos técnicos e com carácter de complemento às atividades económicas, nomeadamente estações bombagem, reservatórios de água potável, estações de tratamento de águas potável e de águas residuais, subestações elétricas e postos de transformação, desde que, não configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, para a desqualificação estética da envolvente, e/ou delas decorram incidências paisagísticas marcadamente negativas que possam ser suscetíveis de afetar a sua correta integração na paisagem.

4 - Admitem-se intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, devendo ser respeitadas as seguintes regras:

a) Sejam asseguradas distâncias de segurança das copas das árvores às edificações iguais ou superiores a 5 metros;

- b) A distância entre copas de árvores seja igual ou superior a 4 metros;
 - c) As espécies a utilizar sejam preferencialmente autóctones e de inflamabilidade baixa.
5. Admite-se a deslocação para esta área da Capela de N. Sr. do Deserto, existente na área do Plano de Pormenor.

Artigo 2.º

É publicado através da republicação do Regulamento do PPEEE, o quadro anexo ao Regulamento, bem como, alterada a Planta de Implantação.

Artigo 3.º

É republicado, em anexo, o Regulamento do PPEEE, com a redação atual e Planta de Implantação com as modificações efetuadas.

Artigo 4.º

A alteração do PPEEE entra em vigor no dia seguinte à data da publicação do presente Aviso no *Diário da República*.

___ de ___ de 2014 - O Presidente da Câmara Municipal, *Dr. Diamantino Manuel Sabina*

ANEXO

Republicação do Regulamento do Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objecto

1. O presente Regulamento do Plano de Pormenor do Perímetro I da Área de Desenvolvimento Programado – Espaço Industrial (ADP-EI), também designado Plano de Pormenor do Eco-Parque Empresarial de Estarreja, adiante designado por Plano de Pormenor, visa disciplinar a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço urbano e urbanizável por ele abrangido e definindo as condições de urbanização, edificabilidade, bem como a caracterização dos espaços públicos.

2. Estão sujeitas à aplicação das disposições fixadas no presente Regulamento, e sem prejuízo da aplicabilidade da demais legislação em vigor, todas as intervenções urbanísticas e arquitetónicas, suas alterações bem como os atos de controlo prévio das operações urbanísticas nele previstas.

Artigo 2.º

Área territorial

A área total do Plano de Pormenor abrange administrativamente três freguesias do concelho, Avanca, Beduído e Pardilhó, num total de 289,7 ha, conforme delimitação constante da Planta de Implantação, e integra-se nas previsões do Plano Diretor Municipal de Estarreja em Área de Desenvolvimento Programado – Espaço Industrial, destinada à expansão industrial

Artigo 3.º

Objectivos

Constituem objectivos gerais do Plano:

- a) Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território preconizada para esta área tal como prevista no PDM, tirando proveitos da sua integração geoestratégica assente num anel rodoferroviário estruturante (Linha do Norte e EM 558 e variante à EN 224);
- b) Consolidar, revitalizar e diversificar o tecido produtivo local, atribuindo-lhe condições de maior qualificação e competitividade económica;
- c) Promover o desenvolvimento económico concelhio baseado em princípios de forte valorização ambiental, traduzidos em medidas concretas de auto sustentabilidade deste Eco-Parque;
- d) Garantir sistemas de continuidade do Eco-Parque com a envolvente, em particular nos sistemas mais estruturantes, a saber, as redes de infraestruturas, estrutura ecológica e espaços públicos de uso coletivo;
- e) Criar um espaço com condições estruturais flexíveis, capaz de dar resposta a um mercado cada vez mais competitivo e variável, permitindo uma versatilidade capaz de acolher várias tipologias de procura, assegurando, em conformidade, pequenas, médias e grandes áreas de ocupação.
- f) Promover e complementar uma oferta de atividades empresariais de suporte ao Pólo Químico de Estarreja, um dos maiores, se não mesmo o maior do País neste ramo de atividades, onde se localizam unidades de grande dimensão nacional (CUF) e multinacional (Dow Chemical; Air Liquide; Cires);
- g) Reforçar as condições de empreendedorismo local, para tornar o concelho de Estarreja propulsor de competitividade ambiental regional e da valorização do conhecimento científico e da promoção tecnológica, beneficiando da proximidade à Universidade de Aveiro.

Artigo 4.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1. A área de abrangência do Plano de Pormenor integra-se em área classificada, de acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Estarreja, como espaço Florestal, em Área de Desenvolvimento Programado – Espaço Industrial.
2. A área abrangida pelo Plano de Pormenor encontra-se abrangida pelo Plano Diretor Municipal de Estarreja, cujas disposições relativas a estacionamento e a Índices de Ocupação do Solo em Espaço de Indústria Transformadora são alteradas.

Artigo 5.º

Vinculação

As disposições do Plano de Pormenor vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares.

Artigo 6.º

Conteúdo documental

1. O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação;
 - c) Planta de condicionantes.
2. Acompanham o Plano de Pormenor os seguintes elementos:
 - a) Relatório do Plano, que integra o programa de execução para as ações previstas e respetivo plano de financiamento;
 - b) Relatório Ambiental e resumo não técnico;
 - c) Planta de Enquadramento Territorial;
 - d) Planta da Situação Existente;
 - e) Planta da Operação de Transformação Fundiária;
 - f) Planta das Licenças, autorizações ou admissões de comunicações prévias de Operações Urbanísticas existentes;
 - g) Plantas de Infraestruturas Existentes e Propostas:
 - I. Rede de abastecimento de água potável;
 - II. Rede de água bruta;
 - III. Rede de águas pluviais;
 - IV. Rede de saneamento;
 - V. Redes elétricas de média tensão, baixa tensão e iluminação pública;
 - VI. Rede de telecomunicações;
 - VII. Rede de gás;

- h) Rede viária – Perfis transversais tipo propostos;
- i) Planta de modelação do terreno;
- j) Perfis e volumes do edificado;
- k) Extrato da Planta de Ordenamento no P.D.M. em Vigor;
- l) Extrato da Planta de Condicionantes no P.D.M. em Vigor: Domínio Público Hídrico, Passagem, Linhas Alta Tensão, Escolas, Imóveis Interesse Público, Plano Rodoviário Nacional, Vias Municipais (Classificadas), Via-férrea;
- m) Extrato do Mapa de Perigosidade de Incêndio Florestal;
- n) Faixa de Gestão de Combustível (na área de ampliação do Plano de Pormenor)

Artigo 7.º

Definições

1. O Plano de Pormenor adota as noções constantes dos diplomas referentes a vocabulário de ordenamento do território e urbanístico, nomeadamente:
 - a) Afastamento: é a distância entre a fachada lateral ou tardoz de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado.
 - b) Alinhamento: é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública.
 - c) Altura da fachada: é a dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.
 - d) Área de construção do edifício: é o somatório das áreas de todos os pisos, acima e abaixo da cota de soleira, com exceção das áreas em sótão e em caves sem pé-direito regulamentar. A área de construção é, em cada piso, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escadas e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos).
 - e) Área de implantação do edifício: é a área de solo ocupada pelo edifício. Corresponde à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo e o perímetro exterior das paredes exteriores dos pisos em cave.
 - f) Índice de impermeabilização do solo (Iimp): é função da ocupação ou revestimento, sendo calculado pelo quociente entre o somatório das áreas impermeabilizadas equivalentes (ΣA_{imp}) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.
 - g) Índice de ocupação do solo (Io): é o quociente entre a área total de implantação (ΣA_i) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

- h) Índice de utilização do solo (Iu): é o quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (A_s) a que o índice diz respeito.
 - i) Parâmetros de edificabilidade: são variáveis que servem para estabelecer a quantidade de edificação que pode ser realizada numa determinada porção do território, nos termos das disposições regulamentares aplicáveis.
 - j) Polígono de implantação: é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.
 - k) Recuo: é a distância entre o alinhamento e o plano da fachada principal do edifício.
2. O plano de pormenor contém, ainda, as seguintes definições:
- a) Pólos modulados: correspondem a áreas destinadas ao uso industrial constituídas por módulos-base.
 - b) Pólos não modulados: correspondem a áreas destinadas ao uso industrial não constituídas por módulos base, mas por parcelas de dimensões variáveis.
 - c) Módulo-base: constitui a parcela base que integra os pólos modulados, cuja dimensão de frente é sempre de 30 m, independentemente do valor da sua profundidade.

CAPÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 8.º

Identificação

No território abrangido pelo Plano de Pormenor serão observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, designadamente as seguintes, assinaladas na Planta de Condicionantes:

- a) Infraestruturas Básicas:
 - i. Rede Elétrica
 - a. Alta Tensão – Rede Aérea a 60KV
 - b. Média Tensão – Rede Aérea a 15KV
 - c. Média tensão – Rede Subterrânea a 15KV
 - ii. Gasodutos e Redes de Distribuição
 - a. Rede de 1º Escalão
 - b. Rede Secundária
- b) Infraestruturas de Transporte e Comunicações
 - iii. Vias Municipais - EM 558
 - iv. Vias Férreas

CAPÍTULO III

QUALIFICAÇÃO DO SOLO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 9.º

Qualificação

A totalidade da área de intervenção do Plano de Pormenor é classificada como solo urbano, qualificada quer como solo urbanizado quer como solo urbanizável.

CAPÍTULO IV

REGIME DO USO DO SOLO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10.º

Transformação fundiária

A ocupação do espaço na área de intervenção do Plano de Pormenor obedece à estruturação predial constante na Planta de Implantação e deverá respeitar o desenho estabelecido na mesma, sem prejuízo do disposto no artigo 12º (Emparcelamento de lotes ou parcelas).

Artigo 11.º

Caracterização e usos

1. Para efeitos de gestão, a área de intervenção é estruturada nas seguintes categorias de espaço, identificadas na Planta de Implantação:
 - a) Espaços de atividades económicas;
 - b) Espaços de Uso Especial;
 - c) Espaços canais;
 - d) Espaços verdes.
2. Para efeitos da alínea a) do número anterior o território é estruturado nas seguintes subcategorias:
 - a) Pólos modulados para indústria (Pólo A e Pólo H);
 - b) Pólos não modulados para indústria (Pólos B, C, D, E, F e G);
 - c) Uma área para a instalação de um posto de abastecimento de combustíveis e parque de repouso para veículos pesados (Pab);
 - d) Uma área de equipamentos de utilização coletiva e serviços (EQS);

- e) Uma área para restauração e comércio (RC);
3. Para efeitos da alínea b) do número 1 do presente artigo o território é estruturado nas seguintes subcategorias:
 - a) Área de treino e formação para proteção civil (PC);
 - b) Área destinada a infraestruturas territoriais e urbanas.
 4. Integram as infraestruturas territoriais:
 - d) Uma Plataforma Intermodal (Pi);
 - e) Um Heliporto (H).
 5. Integram as infraestruturas urbanas:
 - a) Um reservatório para armazenamento de águas pluviais (R);
 - b) Um parque de captação de energia solar e de estacionamento (ES) e
 - c) Áreas destinadas a bacias de retenção de águas pluviais (B).
 6. Para efeitos da alínea c) do número 1 do presente artigo os espaços canais são compostos por:
 - a) Vias existentes;
 - b) Vias propostas;
 - c) Vias para viaturas de emergência;
 - d) Pista clicável;
 - e) Áreas de estacionamento público para veículos pesados e
 - f) Áreas de estacionamento público para veículos ligeiros.

Artigo 12.º

Emparcelamento de lotes ou parcelas

1. É permitido, para a formação de parcelas de maiores dimensões, o emparcelamento de lotes ou parcelas contíguas para todas as categorias de espaço previstas no plano.
2. As regras de emparcelamento são as seguintes:
 - a) O polígono de implantação é o que resulta da soma dos polígonos de implantação das parcelas a emparcelar, acrescido do polígono que resulta da supressão dos afastamentos laterais, nesse ato de emparcelamento.
 - b) Os parâmetros de edificabilidade a aplicar correspondem ao somatório dos parâmetros das parcelas anexadas, constantes do quadro "Parâmetros de Construção" que integra a Planta de Implantação.

Artigo 13.º

Ocupação dos lotes ou parcelas

1. Cada lote ou parcela tem a área e dimensões previstas na Planta de Implantação.
2. Os espaços compreendidos entre as fachadas e os limites dos lotes ou parcelas deverão ser pavimentados ou ajardinados.

3. Nos acessos, estacionamento e áreas livres dos lotes ou parcelas devem ser utilizados, sempre que possível, materiais permeáveis e semipermeáveis.
4. Nos espaços permeáveis ou semipermeáveis, considerados para o cálculo do Índice de Impermeabilização, não são permitidos aterros ou depósitos de materiais.
5. Admite-se a instalação de zonas de exposição, comercialização e escritórios de empresas em qualquer lote ou parcela identificados na Planta de Implantação, quando tal seja associado à atividade principal e desde que os mesmos se implantem em edifícios agregados à estrutura edificada principal ou dentro desta.

Subsecção I

Obras de Edificação

Artigo 14.º

Obras de Edificação

1. As obras de edificação devem respeitar o quadro de "Parâmetros de Construção" constante da Planta de Implantação e do Anexo I do presente Regulamento, que dele faz parte integrante.
2. A construção principal terá de se implantar no interior do polígono de implantação definido na Planta de Implantação.
3. É admitida a edificação fora do polígono de implantação, de construções de apoio funcional às instalações principais, devidamente enquadradas, até ao limite de 5% da área máxima de implantação permitida para o lote ou parcela, nomeadamente portarias e instalações técnicas (postos de transformação, estações de bombagem, compartimentos para recolha de resíduos sólidos, etc.), estas últimas, a implantar, sempre que possível, abaixo da cota do solo.

Subsecção II

Elementos Construtivos

Artigo 15.º

Corpos balançados e palas

Admite-se a existência de corpos balançados e palas de proteção aos edifícios podendo estes projetar-se para além do polígono de implantação até ao limite do lote ou parcela e desde que, em circunstância alguma, prejudiquem ou impeçam a circulação viária e pedonal nem no interior do lote ou parcela nem nos espaços públicos ou privados adjacentes, e nunca excedam 25% da área total de construção permitida os mesmos.

Artigo 16.º

Materiais e cores a utilizar nas fachadas

Admite-se a utilização de qualquer material e cor nas fachadas das edificações.

Subsecção III

Áreas de Estacionamento

Artigo 17.º

Estacionamento

A obras de edificação a concretizar nos lotes ou parcelas deverão organizar o lote ou parcela de forma a, garantir a existência de espaços para estacionamento de veículos no seu interior, a assegurar as áreas necessárias à carga, descarga e circulação de veículos no seu interior, asseverando o seu correto funcionamento e autonomia, e prever propostas de tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas.

SECÇÃO II

ESPAÇO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 18.º

Caracterização e usos

O Espaço de Atividades Económicas engloba o conjunto de lotes ou parcelas destinados a indústria, existente ou proposta, à instalação de áreas de logística e de serviços de apoio ao seu funcionamento, nomeadamente comércio, restauração e bebidas, serviços e equipamentos coletivos, posto de abastecimento de combustíveis e parque de repouso para veículos pesados e todos os demais usos compatíveis e complementares com aquelas atividades (entre outros, alojamento para direção, vigilância ou guarda, escritórios, depósitos, armazéns, garagens coletivas).

Subsecção I

Indústria

Disposições comuns aos Pólos modulados e não modulados

Artigo 19.º

Ocupação dos lotes ou parcelas

1. As áreas para instalação de unidades industriais são estruturadas por sectores de modulação, podendo estes qualificar-se como modulados ou não modulados.
2. Nos lotes ou parcelas integrados nos pólos industriais as obras de edificação têm de respeitar os polígonos de implantação delimitados na Planta de Implantação e ocorrer no interior do mesmo e cumprir os seguintes parâmetros de edificabilidade identificados no quadro seguinte, os quais variam em função da dimensão das parcelas:

PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE	PARCELAS					
	≤ 2.250 m ² (*)	>2.250 m ² ≤ 3.000 m ²	>3.000 m ² ≤ 4.500 m ²	>4.500 m ² ≤ 20.000 m ²	>20.000 m ² ≤ 75.000 m ²	>75.000 m ²
Índice de Ocupação do Solo (Io)	≤ 46,4 %	≤ 49,4 %	≤ 55,0 %	≤ 65,0 %	≤ 65,0 %	≤ 70,0 %
Índice de Utilização do Solo (Iu)	≥ 0,20 ≤ 0,60	≥ 0,20 ≤ 0,60	≥ 0,20 ≤ 0,65	≥ 0,20 ≤ 0,75	≥ 0,20 ≤ 0,75	≥ 0,20 ≤ 0,75
Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90	≤ 0,90
(*) – Excetuam-se os lotes ou parcelas (H01 a H18) destinados à construção em banda cujos parâmetros de edificabilidade se encontram estabelecidos no Quadro Anexo ao presente Regulamento e que, também faz parte integrante da Planta de Implantação.						

Artigo 20.º

Edificações existentes

1. Nas obras de conservação em edificações construídas ao abrigo do direito anterior devem ser mantidas as características arquitetónicas, os parâmetros de edificabilidade e as implantações atuais.
2. Nos lotes com construções erigidas ao abrigo do direito anterior são admitidas obras de ampliação e obras de alteração, desde que sejam cumpridos os parâmetros de edificabilidade previstos no quadro de síntese e na respetiva Planta de Implantação, bem como as demais disposições aplicáveis do presente Regulamento e demais legislação em vigor.

Artigo 21.º

Altura das fachadas

1. A altura da fachada máxima admissível para as construções é de 15 m sem platibanda e de 16 m com platibanda.
2. Em casos excecionais e devidamente fundamentados em que a atividade industrial a instalar o exija, admite-se a derrogação dos valores indicados no n.º 1.

Artigo 22.º

Afastamentos laterais, de tardoz e recuos

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, os polígonos de implantação definidos na Planta de Implantação são obtidos, em regra, por um recuo de 11 metros, por afastamentos laterais de 6 metros e um afastamento de tardoz de 6 metros.
2. Constituem exceções ao disposto no número anterior as seguintes situações:
 - a) Parcela B01e C01 em que o recuo e os afastamentos laterais e de tardoz são de 11 metros;

- b) Parcela C02 em que o recuo e os afastamentos laterais são de 11 metros e o afastamento de tardoz de 6 metros;
- c) Parcela C03 em que a distância mínima da fachada virada para a Avenida Cidade de Estarreja ao limite da parcela ou lote é de 11 metros sendo as restantes fachadas distanciadas, no mínimo, de 6 metros dos limites da parcela ou lote;
- d) Parcela C04 em que a distância mínima da fachada virada para a Avenida Pacopar ao limite da parcela ou lote é de 11 metros sendo as restantes fachadas distanciadas, no mínimo, de 6 metros dos limites da parcela ou lote;
- e) Parcelas H01, H09, H10 e H18 em que o recuo é de 14 metros, o afastamento lateral de 11 metros e o afastamento de tardoz de 6 metros;
- f) Parcelas H02 a H08 e H11 a H17 em que o recuo é de 14 metros e o afastamento de tardoz de 6 metros.

Artigo 23.º

Áreas livres no interior dos lotes

1. Cada unidade industrial deverá prever, dentro dos limites da parcela que ocupa, as áreas livres necessárias para cargas e descargas, estacionamento próprios e acessos ao interior da parcela ou lote, de forma a assegurar o seu correto funcionamento e autonomia e que constarão do projeto da unidade a instalar.
2. É obrigatória a execução de uma trincheira de infiltração de águas pluviais formando um anel contínuo admitindo-se a sua interrupção nas entradas e saídas do lote ou parcela.
3. As áreas não ocupadas no interior dos lotes ou parcelas com edificações, acessos, estacionamento, armazenamento ao ar livre e trincheiras de infiltração, deverão ser ajardinadas e arborizadas.

Artigo 24.º

Acessos aos lotes

1. O acesso aos lotes ou parcelas será feito a partir da ligação a qualquer das vias secundárias não sendo permitidas ligações às Avenidas Cidade de Estarreja e/ou Avenida Pacopar.
2. Exceção faz-se do número anterior os lotes ou parcelas com área superior a 50.000m², caso em que será permitido o acesso aos lotes através de ligação à Avenida Cidade de Estarreja e/ou Avenida Pacopar.

Artigo 25.º

Estacionamento

1. Cada unidade industrial deverá prever no interior da parcela ou lote que ocupa o número e tipologia de lugares de estacionamento necessários de forma a assegurar o seu correto

funcionamento e autonomia, garantido, no mínimo, um lugar de estacionamento por cada 500 m² de área de construção.

2. O projeto de controlo da operação urbanística de instalação da atividade industrial deve conter estudo comprovativo do cumprimento do disposto no número anterior.

Subsecção II

Disposições específicas dos Pólos Modulados A e H

Artigo 26.º

Caracterização

1. Os Pólos modulados para a indústria são em número de dois, sendo designados na Planta de Implantação por Pólo A e Pólo H, e constituem o conjunto das áreas destinadas a indústrias a instalar em lotes ou parcelas de superfície até 20.000 m².
2. No Pólo H, os lotes ou parcelas com a identificação de H01 a H18 na Planta de Implantação, caracterizam-se por serem de menor dimensão e se destinarem à construção de edifícios em banda.

Artigo 27.º

Regime

1. Os Pólo Modulados A e H são constituídos, maioritariamente, por módulos-base cuja dimensão de frente é sempre de 30 m independentemente do valor da sua profundidade, que poderão associar-se, desde que sejam cumpridas as seguintes regras específicas:
 - a) A área máxima da parcela resultante da associação de módulos-base não pode exceder os 20 000m²;
 - b) Seja observada a regra contida na seguinte fórmula:
 P (Profundidade) $\geq F$ (frente) $\geq 0,3P$ (profundidade)
2. Excetuam-se do número anterior os lotes ou parcelas destinados à construção em banda.
3. Nos lotes ou parcelas referidos no número anterior, o recuo, definido pelos polígonos de implantação face às vias que marginam as parcelas, terá de ser respeitado, no mínimo, em 50% do comprimento da fachada.

Subsecção III

Posto de Abastecimento de Combustíveis e Parque de Reposo para Veículos Pesados –

Pab

Artigo 28.º

Caracterização e usos

A parcela designada na Planta de Implantação por Pab destina-se à instalação de um posto de abastecimento de combustíveis, parque de estacionamento de veículos pesados e zona de repouso, podendo ter associado, a título complementar, serviços de oficinas de assistência a veículos, áreas de restauração e bebidas, comércio de conveniência, sanitários e balneários de apoio, bem como todos os demais usos compatíveis que se constituirão em termos de complementaridade da atividade industrial numa filosofia de ocupação do espaço multifuncional.

Artigo 29.º

Regime

1. As entradas e saídas de viaturas a esta parcela ou lote efetuam-se a partir da Avenida Cidade de Estarreja, tendo de ficar garantidas, no interior do lote ou parcela, as áreas necessárias à realização de todas as operações de circulação e estacionamento de veículos assim como as operações de abastecimento de matérias necessárias às atividades a instalar.
2. Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

Parâmetros de edificabilidade	VALOR
Índice de ocupação do solo (Io)	≤ 15%
Índice de Utilização do solo (Iu)	≤ 0.20
Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)	≤ 80%

Subsecção IV

Área de Equipamentos de Utilização Coletiva e Serviços - EQS

Artigo 30.º

Caracterização e usos

Na parcela ou lote destinado a área de equipamentos de utilização coletiva e serviços, identificada na Planta de Implantação com as letras EQS, é admitida a instalação de equipamentos e de serviços que complementem e apoiem a atividade industrial e fomentem a multifuncionalidade da área, podendo revestir diferentes formas, entre outros, serviços de gestão e administração, formação profissional, equipamentos públicos, posto médico, agência bancária, áreas comerciais, de restauração e bebidas e equipamentos de desporto, de recreio e lazer.

Artigo 31.º

Regime

1. A ocupação da Área de Equipamentos de Utilização Coletiva e Serviços só é possível no âmbito de ações previstas em Unidades de Execução ou pelas operações urbanísticas previstas no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação.
2. Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE	VALOR
Índice de Ocupação do Solo (Io)	$\leq 25\%$
Índice de Utilização do Solo (Iu)	≤ 0.40
Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)	$\leq 50\%$

Subsecção V

Área de Restauração e Comércio – RC

Artigo 32.º

Caracterização e usos

A parcela ou lote destinada a área de restauração e comércio, identificada na Planta de Implantação com as letras RC, destina-se à instalação de estabelecimentos de restauração, bebidas e comércio, numa perspetiva de complementaridade da atividade industrial e de promoção da multifuncionalidade.

Artigo 33.º

Regime

Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

Parâmetros de edificabilidade	VALOR
Índice de ocupação do solo (Io)	$\leq 100\%$
Índice de Utilização do solo (Iu)	$\geq 0.10 \leq 2$
Índice de Impermeabilização do Solo (Iimp)	$\leq 100\%$
Altura da fachada	9 metros

SECÇÃO III

ESPAÇOS DE USO ESPECIAL

Artigo 34.º

Caracterização e usos

As áreas de uso especial destinam-se a acolher instalações e infraestruturas técnicas, nomeadamente, uma área de treino e formação para a proteção civil, uma plataforma intermodal, um heliporto, um reservatório para armazenamento de águas pluviais, um parque de captação de energia solar e bacias de retenção de águas pluviais.

Subsecção I

Área de treino e formação para proteção civil – PC

Artigo 35.º

Caracterização e usos

A parcela ou lote destinada a área de treino e formação para a proteção civil, identificada na Planta de Implantação com as letras PC, destina-se à instalação de equipamentos de apoio às atividades de proteção civil.

Artigo 36.º

Regime

Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

Parâmetros de edificabilidade	VALOR
Índice de ocupação do solo (Io)	≤ 10%
Índice de Utilização do solo (Iu)	≤ 0.15

Subsecção II

Infraestruturas

Artigo 37.º

Caracterização e usos

1. As infraestruturas identificadas na Planta de Implantação distinguem-se em infraestruturas territoriais e infraestruturas urbanas.
2. As infraestruturas territoriais são compostas por:
 - a) Uma plataforma intermodal, identificado na Planta de Implantação com as letras Pi, a instalar junto à linha de caminho-de-ferro, que consistirá numa infraestrutura ferroviária que permitirá efetuar a transferência de cargas entre a rodovia e a ferrovia.
 - b) Um heliporto, identificado na Planta de Implantação com a letra H, que consiste numa estrutura dotada de instalações e facilidades para a operação de helicópteros, embarque e desembarque de pessoas e cargas, destinado, preferencialmente, à utilização pelos serviços de proteção civil e emergência.

3. As Infraestruturas Urbanas são composta por:

- a) Um reservatório, em depósitos enterrados, para armazenamento de águas pluviais, identificado na Planta de Implantação com a letra R, destinado a abastecer as redes gerais de extinção de incêndios, rega de espaços públicos e lavagem de ruas e passeios.
- b) Um parque de captação de energia solar e de estacionamento, identificado na Planta de Implantação com as letras ES, destinado à construção de um parque de estacionamento para veículos pesados e ligeiros parcialmente cobertos por uma estrutura de ensombramento que, simultaneamente, servirá de apoio à instalação de dispositivos de captação e conversão da energia solar em energia elétrica e que visa reduzir os custos de iluminação pública na área do Plano de Pormenor.
- c) Bacias de retenção de águas pluviais, identificadas na Planta de Implantação com a letra B, que se destinam à criação de um subsistema para regularizar o caudal efluente à linha de água, amortecendo o pico de cheia, funcionando, também, como lagoas de infiltração.

Artigo 38.º

Regime

Nesta área são fixados os seguintes parâmetros:

DESIGNAÇÃO		PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE		
		Índice de ocupação do solo - Io	Índice de utilização do solo - Iu	Índice de Impermeabilização - Iimp
Heliporto + reservatório	H+R	≤100%	≤1.10	≤100%
Plataforma intermodal	Pi	≤10%	≤0.15	≤80%
Parque energia solar e estacionamento	ES	≤10%	≤0.10	≤90%

SECÇÃO IV ESPAÇOS CANAIS

Artigo 39.º

Caracterização e usos

1. Os Espaços Canais, identificados na Planta de Implantação, são constituídos por um conjunto de vias, existentes ou propostas, que desempenham um papel importante na acessibilidade de toda a área do Plano de Pormenor à rede viária municipal e nacional e constituem, ainda, eixos fundamentais na estruturação urbana deste território.
2. Os Espaços Canais compreendem as seguintes subcategorias:
 - a) Via existente;

- b) Via proposta;
- c) Via para viaturas de emergência;
- d) Pista clicável;
- e) Estacionamento para veículos ligeiros e
- f) Estacionamento para veículos pesados.

Artigo 40.º

Regime

1. Na execução das vias propostas será respeitado o dimensionamento previsto na Planta Rede Viária - Perfis Transversais Propostos que acompanha o Plano de Pormenor.
2. Nas zonas contíguas da área de proteção e enquadramento com os limites das parcelas ou lotes deverão ser asseguradas faixas limpas em terra batida com um mínimo de 10m de largura - vias para viaturas de emergência, a fim de permitir a circulação de viaturas de combate a incêndios, devendo ainda a faixa arbórea adjacente ser constituída por espécies folhosas.
3. As pistas cicláveis assinaladas na Planta de Implantação terão um perfil transversal tipo de 2.5 metros.
4. Os estacionamentos para veículos ligeiros e pesados encontram-se assinalados na Planta de Implantação e deverão ser construídos, sempre que possível, em materiais semipermeáveis;
5. As baias de estacionamento previstas na frente de parcelas ou lotes poderão ser deslocadas em função das necessidades específicas das empresas a instalar no que se refere à localização e dimensão das entradas e saídas devendo, no entanto, ser mantidas as áreas de estacionamento previstas.
6. Os projectos de execução de espaços destinados á circulação pedonal devem prever configurações que garantam a eliminação de barreiras arquitetónicas à circulação de cidadãos com mobilidade condicionada.

SECÇÃO V

ESPAÇOS VERDES

Artigo 41.º

Caracterização e usos

Os espaços verdes correspondem às faixas envolventes dos pólos para instalação dos usos previstos pelo presente Plano de Pormenor e destinam-se a assegurar as funções de proteção ambiental, de contenção e minimização de impactos visuais negativos das unidades industriais a instalar, constituindo-se como elementos paisagísticos relevantes na organização e composição urbana da área de intervenção podendo vir a integrar a estrutura ecológica municipal caso seja promovida a sua

continuidade para áreas exteriores ao plano, desempenhando, ainda, funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

Artigo 42.º

Regime

1. A fim de garantir um adequado estado de conservação e de ver mantidas as características naturais, estas áreas deverão integrar o domínio municipal, tais como as áreas correspondentes às vias destinadas à circulação, nomeadamente de peões, velocípedes, viaturas de segurança e bombeiros, as quais constituirão áreas do domínio público municipal.
2. São admitidas, a título de usos compatíveis, as implantações de quiosques, campos de jogos, áreas de recreio e lazer, zonas de estadia e mobiliário urbano, desde que representem estruturas amovíveis e sejam utilizados pavimentos exteriores permeáveis ou semipermeáveis;
3. Admitem-se ainda, a título de usos complementares:
 - a) a implantação de infraestruturas de apoio às atividades, designadamente de suporte das estações de radiocomunicações e respetivos acessórios, de telecomunicações, de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de abastecimento de energia elétrica, de gás e de produção de energias renováveis, desde que sejam dinamizadoras do uso e função da área onde se inserem e garantidamente não a prejudiquem;
 - b) a implantação de equipamentos técnicos e com carácter de complemento às atividades económicas, nomeadamente estações bombagem, reservatórios de água potável, estações de tratamento de águas potável e de águas residuais, subestações elétricas e postos de transformação, desde que, não configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental, para a desqualificação estética da envolvente, e/ou delas decorram incidências paisagísticas marcadamente negativas que possam ser suscetíveis de afetar a sua correta integração na paisagem.
4. Admitem-se intervenções de requalificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços e a sua eventual fruição pública, devendo ser respeitadas as seguintes regras:
 - a) Sejam asseguradas distâncias de segurança das copas das árvores às edificações iguais ou superiores a 5 metros;
 - b) A distância entre copas de árvores seja igual ou superior a 4 metros;
 - c) As espécies a utilizar sejam preferencialmente autóctones e de inflamabilidade baixa.
5. Admite-se a deslocação para esta área da Capela de N. Sr. do Deserto, existente na área do Plano de Pormenor.

CAPÍTULO V

INFRA-ESTRUTURAS

Artigo 43.º

Infraestruturas

1. A Câmara Municipal, através de si ou de terceiros, será responsável pela execução de todas as redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona industrial, nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, abastecimento de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de gás, telecomunicações e outras.
2. Os traçados previstos para as redes de infraestruturas encontram-se assinalados nas Plantas das Infraestruturas Propostas que acompanham o presente Plano de Pormenor.

CAPÍTULO VI

SEGURANÇA E CONTROLO AMBIENTAL

Artigo 44.º

Disposições gerais

1. Quando da atividade instalada possa resultar a produção de efluentes líquidos, de emissões gasosas, de resíduos sólidos ou outras formas poluentes suscetíveis de colocar em risco a saúde pública ou as condições ambientais, têm de ser previstas medidas que assegurem a redução dos níveis de poluição para valores compatíveis com o previsto na legislação aplicável.
2. Os efluentes líquidos resultantes da atividade empresarial terão de ser ligados à Rede coletora de encaminhamento para o coletor Norte do SIMRIA, em função da sua compatibilidade, mediante prévia autorização para o efeito, a conceder pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Estarreja.
3. Em nenhuma circunstância é autorizada a descarga de efluentes industriais ou domésticos em qualquer outro meio ou rede que não a do Saneamento Camarário aí instalada.
4. As empresas são responsáveis pelos danos que possam vir a ser causados pelo mau funcionamento dos seus sistemas de despoluição ou pela suspensão e interrupção do seu funcionamento.
5. As intervenções, transformações e ocupações do solo previstas deverão ter em consideração os riscos e vulnerabilidade identificados para a zona (designadamente acidentes industriais graves, transporte de matérias perigosas, incêndios industriais, incêndios florestais e inundações) contribuindo para a sua prevenção e para a atenuação das suas consequências, em cumprimento do disposto em legislação específica e atendendo às regras aplicáveis a cada um dos riscos identificados.
6. Não deverá ser autorizada nenhuma intervenção urbanística que agrave ou potencie uma situação de risco ou que ponha em causa, direta ou indiretamente, a segurança de pessoas e bens.

Artigo 45.º

Faixa de Gestão de Combustível

1. A faixa de Gestão de Combustível de 100m resulta do somatório das áreas de proteção existentes quer dentro quer fora da área do Plano e referentes às infraestruturas rodoviárias e ferroviárias e respetivas faixas de proteção, à linha de água e respetiva faixa do domínio hídrico e à linha de alta tensão de ligação à Murtosa e respetivo corredor de proteção.
2. Os trabalhos relativos à Gestão de Combustíveis Florestais na área remanescente do perímetro do Plano e até perfazer os 100m são sempre, na ausência de Entidade Gestora, da responsabilidade da Câmara Municipal.
3. A execução da Faixa de Gestão de Combustível é feita nos termos da legislação em vigor, devendo ser sempre garantido o controlo de infestantes.

Artigo 46.º

Prevenção da floresta

1. Na fase de execução do projeto terão de ser cumpridas as disposições legais relativas aos aspetos fitossanitários, nomeadamente no que diz respeito ao Nemátodo da Madeira do Pinheiro (NMP), caso exista construção projetada em áreas de coníferas.
2. O arranque de sobreiro (s), necessário (s) à implantação de todas as infraestruturas e edificações, tem de ser requerido nos termos da legislação aplicável.
3. Deverá ser garantido, relativamente aos sobreiros dispersos, isolados ou em povoamento e que devam permanecer no terreno, que não serão efetuadas quaisquer operações que os mutilem ou danifiquem, bem como quaisquer ações que conduzam ao seu perecimento ou evidente depreciação, atos proibidos pelo nº 4 do artigo 17º do Decreto-Lei nº 169/2001, de 25 de maio, com a alteração dada pelo Decreto-Lei nº 155/2004, de 30 de junho, salvaguardando uma distância entre os perímetros de implantação e os troncos, suficiente para que escavações, andaimes e movimentação de terras, entulho e maquinaria não causem danos.
4. Na medida em que a cartografia de perigosidade do Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios – PMDFCI - estabelece na área de implantação do Eco-Parque Empresarial de Estarreja a existência de território classificado no interface de perigosidade muito baixa/muito alta, deverá ser garantido que serão desenvolvidas as ações adequadas de gestão do solo (de ocupação, de gestão de combustíveis e de infraestruturação de DFCI da propriedade), em conformidade com o PMDFCI de Estarreja, de forma a conseguir-se a manutenção e/ou melhoria desta situação.

CAPÍTULO VII EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 47º

Execução

1. Para efeitos da concretização da operação de reparcelamento, o sistema adotado para a execução do Plano de Pormenor é o de imposição administrativa, procedendo a Câmara Municipal à aquisição das parcelas necessárias, ao seu emparcelamento para unificação da propriedade e ao posterior fracionamento em lotes.
2. O instrumento de execução é a expropriação.
3. O Plano de Pormenor será implementado através de operações urbanísticas, de acordo com o reparcelamento previsto na Planta de Implantação.

Artigo 48º

Formas de aquisição dos solos

Os terrenos necessários à execução do Plano de Pormenor serão adquiridos pelo Município de Estarreja, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 49.º

Norma Derrogatória

1. Com a entrada em vigor do presente Plano de Pormenor são revogadas as normas do PDM de Estarreja constantes do Quadro Regulamentar anexo ao Regulamento e que dele fazem parte integrante referentes ao Índice de Ocupação do Solo estabelecido para o Espaço Industrial – Indústria Transformadora e ao número de estacionamento a prever para a indústria.
2. As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal que contrariem.

Artigo 50.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente Plano de Pormenor é revogado o Plano de Pormenor do Perímetro I da ADPEI, publicado no Diário da República, n.º 127, 2.ª Série, de 3 de junho de 1997.

Artigo 51.º

Omissões

Os casos omissos serão regulados pela Câmara Municipal, respeitando as normas legais e regulamentares em vigor, designadamente o Plano Diretor Municipal de Estarreja.

Artigo 52.º

Entrada em Vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da República.

ANEXO
QUADRO DE PARÂMETROS DE CONSTRUÇÃO

(a que se refere o n.º 1 do artigo 14.º do Regulamento do PPEEE)

PÓLO	IDENTIFIC. DA PARCELA	ÁREA DA PARCELA	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO/ OCUPAÇÃO MÁXIMA	ÁREA DE CONSTRUÇÃO/ UTILIZAÇÃO MÁXIMA		ALTURA MÁXIMA DA FACHADA (*)	USOS
		m²	m²	m²			
				Mínimo	Máximo		
A	A01 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A02 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A03 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Indústria
A	A04 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A05 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Indústria
A	A06 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Indústria
A	A07 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A08 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A09 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A10 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A11 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Indústria
A	A12 (#)	18000	11700	3600	13500	15	Indústria
A	A13 (#)	9000	5850	1800	6750	15	Indústria
A	A14 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A15 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A16 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A17 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A18 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A19 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A20 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A21 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A22 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A23 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A24 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A25 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A26 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A27 (#)	2250	1044	450	1350	15	Indústria
A	A28 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A29 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A30 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A31 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A32 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A33 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A34 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A35 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A36 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A37 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A38 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria

A	A39 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A40 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A41 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A42 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A43 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A44 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A45 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A46 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A47 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A48 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A49 (#)	9000	5850	1800	6750	15	Indústria
A	A50 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Indústria
A	A51 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Indústria
A	A52 (#)	9000	5850	1800	6750	15	Indústria
A	A53 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A54 (#)	3000	1482	600	1800	15	Indústria
A	A55 (#)	6000	3900	1200	4500	15	Indústria
A	A56 (#)	9000	5850	1800	6750	15	Indústria
SUB-TOTAL POLO A		217500	121476		144900		
B	B01	453523	317466	90705	340142	15	Indústria
SUB-TOTAL POLO B		453523	317466		340142		
C	C01 (#)	52275	33979	10455	39206	15	Indústria
C	C02 (#)	78399	54879	15680	58799	15	Indústria
C	C03	85064	59545	17013	63798	15	Indústria
C	C04	59291	38539	11858	44468	15	Indústria
C	C05	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C06	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C07	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C08	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C09	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C10	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C11	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C12	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C13	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C14	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C15	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C16	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C17	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C18	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C19	3000	1482	600	1800	15	Indústria
C	C20	3000	1482	600	1800	15	Indústria
SUB-TOTAL POLO C		323029	210654		235071		
D	D01	18750	12188	3750	14063	15	Indústria
D	D02	18750	12188	3750	14063	15	Indústria
D	D03	18750	12188	3750	14063	15	Indústria
D	D04	18750	12188	3750	14063	15	Indústria
D	D05	18750	12188	3750	14063	15	Indústria
D	D06	18750	12188	3750	14063	15	Indústria
SUB-TOTAL POLO D		112500	73128		84378		
E	E01	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
E	E02	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
E	E03	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
E	E04	17593	11435	3519	13195	15	Indústria

E	E05	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
E	E06	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
E	E07	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
E	E08	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
E	E09	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
E	E10	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
E	E11	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
E	E12	17593	11435	3519	13195	15	Indústria
SUB-TOTAL POLO E		211116	137220		158340		
F	F01	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F02	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F03	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F04	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F05	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F06	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F07	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F08	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F09	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F10	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F11	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
F	F12	14075	9149	2815	10556	15	Indústria
SUB-TOTAL POLO F		168900	109788		126672		
G	G01	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G02	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G03	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G04	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G05	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G06	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G07	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G08	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G09	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G10	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G11	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G12	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G13	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G14	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G15	3541	1948	708	2302	15	Indústria
G	G16	3541	1948	708	2302	15	Indústria
SUB-TOTAL POLO G		56656	31168		36832		
H	H01	1734	867	347	1040	15	Indústria
H	H02	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H03	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H04	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H05	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H06	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H07	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H08	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H09	1734	867	347	1040	15	Indústria
H	H10	1734	867	347	1040	15	Indústria
H	H11	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H12	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H13	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H14	1000	500	200	600	15	Indústria

H	H15	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H16	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H17	1000	500	200	600	15	Indústria
H	H18	1734	867	347	1040	15	Indústria
H	H19	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H20	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H21	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H22	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H23	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H24	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H25	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H26	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H27	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H28	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H29	3164	1740	633	2057	15	Indústria
H	H30	3164	1740	633	2057	15	Indústria
SUB-TOTAL POLO H		58904	31348		37244		
TOTAL INDÚSTRIA		1602128	1032248		1163579		

DESIGNAÇÃO	IDENTIFIC. DA PARCELA	ÁREA DA PARCELA m ²	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO /OCUPAÇÃO MÁXIMA m ²	ÁREA DE CONSTRUÇÃO/ UTILIZAÇÃO MÁXIMA m ²		ALTURA MÁXIMA DA FACHADA (*)	USOS
				Mínimo	Máximo		
				Heliporto+Reserv. Armazenamento águas pluviais	H+R		
Área treino e formação p/ Proteção Civil	PC	12654	1265	0	1898	-	Equipamento
Posto abast. comb. e Parque repouso veículos pesados	Pab	49196	7379	0	9839	-	Serviços
Área equip. utilização coletiva e serviços	EQS	215803	53951	0	86321	-	Serviços/Equipamento
Área de restauração/comércio	RC	1600	1600	160	3200	9	Restauração/Comércio
Plataforma Intermodal	PI	131900	13190	0	19785	-	Infraestrutura
Parque captação de energia solar e estacionamento	ES	23724	2372	0	2372	-	Infraestrutura
SUB-TOTAL		456229	101109		146902		

TOTAL		2058357	1133357		1310481		
-------	--	---------	---------	--	---------	--	--

(*) - A altura máxima da fachada admissível para as construções é de 15 m sem platibanda. Em casos excepcionais devidamente fundamentados em que a atividade industrial a instalar o exija, admite-se derrogação destes valores.

NOTA - As parcelas identificadas a vermelho (#) integraram a constituição de lotes, no âmbito de operações de loteamento.



ALTERAÇÃO REGULAMENTAR DO PLANO DE PORMENOR DO ECO-PARQUE EMPRESARIAL DE ESTARREJA
Proposta de Redação

