



# PLANO DE PORMENOR DO PARQUE EMPRESARIAL DA QUIMIPARQUE – ESTARREJA

Regulamento n.º S / N.ª

Data de Publicação em D.R., 1.ª Série-B, n.º 124 de: 29/06/2006  
(RCM n.º 81/2006)

Aprovado em Assembleia Municipal a: 25/02/2005





## Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque – Estarreja

### REGULAMENTO

#### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

##### Art. 1º - Objectivos

O Plano de Pormenor do Parque Empresarial, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento é parte integrante, tem por objectivo estabelecer as regras de uso, ocupação e transformação do solo, dentro dos limites da sua área de intervenção.

##### Art. 2º - Âmbito Territorial

A área abrangida pelo *Plano de Pormenor do Parque Empresarial de Estarreja da Quimiparque*, é a constante da planta de implantação integrante do presente Regulamento.

##### Art. 3º – Conteúdo Documental

1. O Plano é constituído por:
  - a) Regulamento
  - b) Planta de Implantação
  - c) Planta de Condicionantes
2. O Plano é acompanhado por:
  - a) Relatório fundamentando as soluções adoptadas
  - b) Programa de Execução
  - c) Plano de Financiamento

##### Art. 4º - Definições

1. “*Coefficiente de Afectação do Solo (C.A.S.)*” – é a relação entre a área total de implantação dos edifícios e a área total do terreno que lhe serve de base.
2. “*Coefficiente de Ocupação do Solo (C.O.S.)*” - é a relação entre a área total de pavimentos prevista e a área total da parcela que lhe serve de base, para o cálculo deste índice apenas serão contabilizados os pisos acima do nível do solo.



## Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque – Estarreja

3. “*Cércea*” – é a dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios (chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.)
4. “*Polígono Máximo de Implantação*” das edificações delimitados na planta de Implantação - é a maior área dentro da qual pode (m) ser implantada (s) a edificação (ões).
5. “*Alinhamento*” - é a linha que em planta separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos , sendo definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos existentes.;
6. “*Edificação Principal*” - é o edifício principal localizado na respectiva parcela

### Art. 5º - Condicionantes ao uso do solo

1. Na Planta de Condicionantes, que integra o presente Plano de Pormenor, encontram-se assinaladas todas as condicionantes, servidões administrativas, restrições de utilidade pública.
2. As regras de ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no número anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.

### Art. 6º - Prevenção de Riscos

O Parque Empresarial deverá garantir a elaboração de programas *Prevenção de Riscos Industriais* articulados com os *Serviços de Protecção Civil*, assim como a sua periódica actualização em função do desenvolvimento registado no Parque Empresarial, nos termos da legislação aplicável.

### Art. 7º - Protecção Ambiental

1. Deverão ser observadas todas as normas e legislação em vigor no que se refere à emissão de efluentes, emissões gasosas, ruído e resíduos sólidos.
2. O lançamento de efluentes líquidos para a rede de recolha de efluentes a criar / remodelar, só será admissível se os efluentes se enquadrarem nos parâmetros previstos no Regulamento do Sistema de



## **Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque – Estarreja**

Águas Residuais do Concelho de Estarreja, em vigor. Quando o mesmo não se verifique, os efluentes devem ser tratados em sistema de tratamento adequado, antes de serem lançados na rede pública.

### **Art. 8º - Uso do solo e concepção do espaço**

Para efeitos de uso do solo, consideram-se as seguintes categorias e subcategorias, de acordo com a Planta de Implantação:

- a) Espaços Edificados, que integram as parcelas destinadas a comércio e serviços, as parcelas destinadas a indústria e armazenagem, as parcelas destinadas a equipamentos, as parcelas destinadas a infra-estruturas de apoio à actividade industrial e as parcelas com edifícios a preservar (Arqueologia Industrial).
- b) Espaços Verdes, constituídos pelos Espaços Verdes e de Utilização Colectiva e pelos Espaços Verdes de Protecção.

## **CAPÍTULO II – ESPAÇOS EDIFICADOS**

### **SECÇÃO 1 - DISPOSIÇÕES GERAIS**

#### **Art. 9º - Implantação e Alinhamento das Edificações**

1. As regras que orientam a ocupação das parcelas integradas nesta categoria são as que se encontram definidas na Planta de Implantação e no Quadro Síntese constante da mesma e do Regulamento.
2. A implantação das edificações tem de inscrever dentro do polígono máximo de implantação definido na Planta de Implantação, não podendo exceder esse polígono.
3. O alinhamento das construções é o que se encontra definido na Planta de Implantação.
4. Exceptuam-se do cumprimento do número anterior, as unidades industriais que apresentem razões de ordem técnica e funcional devidamente fundamentadas, e ainda os equipamentos.

#### **Art. 10º - Área Livre das Parcelas**

Nos casos em que as unidades necessitem de depositar materiais na área livre das respectivas parcelas, tal deverá ser expressamente previsto em projecto e sempre na parte posterior (tardoz) da parcela.



## **Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque – Estarreja**

### **Art.º 11º - Unidades Existentes**

As unidades industriais e/ou de armazenagem existentes à data de entrada em vigor do presente Plano de Pormenor, poderão ser objecto de licenciamento, desde que cumpram a legislação em vigor e ainda, os seguintes requisitos:

- a) A unidade tenha um uso de acordo com o previsto no presente Plano e a sua cêrcea e área total de construção não excedam os respectivos valores máximos indicados no Quadro Síntese;
- b) O edifício se apresente em boas condições ao nível da sua estrutura e aspecto exterior (pinturas e/ou revestimentos);
- c) A unidade esteja devidamente servida por infra-estruturas viárias, de abastecimento de água e de saneamento;

## **SECÇÃO 2 – PARCELAS DESTINADAS A COMÉRCIO E SERVIÇOS**

### **Art. 12º - Usos**

Nas parcelas destinadas a comércio e serviços, identificadas na Planta de Implantação, admite-se ainda, a instalação de indústrias dos tipos 3 e 4 conjuntamente com o comércio.

## **SECÇÃO 3 - PARCELAS DESTINADAS A INDUSTRIA E ARMAZENAGEM**

### **Art. 13º - Usos**

1. Nas parcelas destinadas a indústria e armazenagem, podem instalar-se indústrias dos tipos 1,2,3 e 4 e armazenagem ou indústrias dos tipos 1 e 2 e armazenagem, de acordo com o definido na Planta de Implantação e no Quadro Síntese anexo ao presente Regulamento.
2. Na zona de produção e/ou armazenagem o pé direito mínimo é de 4 metros.
3. No interior de cada parcela devem ser garantidas as áreas livres necessárias para cargas e descargas e para acesso ao interior da parcela.
4. A cêrcea máxima para as novas construções é a que se encontra definida no Quadro Síntese anexo ao presente Regulamento. Exceptuam-se as edificações que apresentam razões de ordem técnica e funcional devidamente fundamentada no âmbito do projecto e da actividade em questão.



## **Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque – Estarreja**

### **Art. 14º - Propriedade Horizontal**

No Quadro Síntese anexo ao presente Regulamento estão identificados os edifícios que podem ser constituídos por fracções autónomas no âmbito da propriedade horizontal e o número máximo de fracções admitido em cada um.

## **SECÇÃO 4 – PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMENTOS E A INFRA-ESTRUTURAS DE APOIO À ACTIVIDADE INDUSTRIAL**

### **Art. 15º - Usos**

1. No Quadro Síntese anexo ao presente Regulamento é indicada a tipologia dos equipamentos admitidos nestas parcelas, e ainda, os respectivos parâmetros urbanísticos.
2. As parcelas número 99, 100 e 101, destinam-se à instalação de infra-estruturas de apoio à actividade industrial, nomeadamente depósitos, estações de tratamento, parque de apoio a veículos pesados e outras infra-estruturas complementares de apoio que venham a ser necessárias.
3. Os parâmetros urbanísticos admitidos nas situações referidas no número anterior, encontram-se definidos no Quadro Síntese anexo ao presente Regulamento.

## **SECÇÃO 5 - EDIFÍCIOS A PRESERVAR (ARQUEOLOGIA INDUSTRIAL)**

### **Art. 16º - Usos**

Nos edifícios a preservar identificados na Planta de Implantação, são admitidas obras de restauro, conservação e remodelação de interiores, não sendo permitidas ampliações. A realização de demolições apenas poderá ocorrer quando o edifício esteja a por em risco a segurança da área e a sua recuperação já não seja viável, devendo ainda, estas situações ser devidamente fundamentadas em pareceres técnicos.

## **CAPÍTULO III – ESPAÇOS VERDES**

### **Art. 17º - Sub-categorias**

Incluem-se nesta classe os espaços verdes, tendo em conta a função e vocação dos diferentes espaços verdes subdividiu-se esta classe em duas sub-categorias distintas:

- *Espaços Verdes e de Utilização Colectiva*
- *Espaço Verde de Protecção*



## **Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque – Estarreja**

### **SECÇÃO 1 – ESPAÇO VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA**

#### **Art. 18º - Usos**

1. Os Espaços Verdes e de Utilização Colectiva devem ser objecto de qualificação através de ajardinamento. Admite-se a instalação de mobiliário urbano, a construção de uma pista ciclável e de acessos com recursos a materiais permeáveis, de acordo com a organização espacial prevista na Planta de Implantação.
2. O espaço verde público – jardim - na parte Nascente do Parque, espaço que enquadra os edifícios de comércio / serviços e os equipamentos desportivos, deve ser objecto de qualificação, através de um arranjo paisagístico, devendo preservar-se as espécies arbóreas existentes.

### **SECÇÃO 2 - ESPAÇO VERDE DE PROTECÇÃO**

#### **Art. 19º - Caracterização e Usos**

1. Esta área, destina-se a garantir e maximizar as condições de segurança na zona industrial e a minimizar eventuais impactos suscitados pela presença e laboração das unidades industriais.
2. O Espaço Verde de Protecção deve ser objecto de ajardinamento.

## **CAPÍTULO IV – REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO**

#### **Art. 20º - Estrutura Viária**

A rede viária do Parque Empresarial é constituída pelas vias que constam na Planta de Implantação e Planta da Rede Viária do presente Plano, assinalando-se dois tipos de espaços de circulação no interior do Parque Empresarial: as vias (propriamente ditas) e os espaços de circulação para veículos pesados.

#### **Art. 21º - Estacionamentos**

O estacionamento adjacente à via deverá ser constituído de acordo com o definido na Planta de Implantação.



**Plano de Pormenor do Parque Empresarial da Quimiparque – Estarreja**

**CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 22º - Entrada em Vigor**

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



**ANEXO**

**Quadro Síntese**

Número da Parcela	Área Máxima de Implantação (m²)	Área Máxima de Construção (m²)	Nº máximo de Fracções	Área da Parcela	Área Livre da Parcela	Função	Nº de Pisos	Cércea (metros)
1	400	2000	13	400	0	Com. / Serv.	5	17,5
2	750	2250	15	750	0	Com. / Serv.	3	11
3	855	2565	17	855	0	Com. / Serv.	3	11
4	855	2565	17	855	0	Com. / Serv.	3	11
5	400	2000	13	400	0	Com. / Serv.	5	17,5
6	750	2250	15	750	0	Com. / Serv.	3	11
7a	387	774	1	387	0	Estabelecimento de Restauração/Bebidas	2	7
7b	28	28	1	28	0	Equipamento Desportivo	1	3
8	252	504	1	252	0	Equipamento Desportivo	2	7
9	900	2700	18	900	0	Com. / Serv.	4	13
10	900	2700	18	900	0	Com. / Serv.	3	10
11	900	2700	18	900	0	Com. / Serv.	3	10
12	900	2700	18	900	0	Com. / Serv.	3	10
13	1730	5190	34	1730	0	Com. / Serv.	3	10
14	602	1806	9	602	0	Com. / Serv.	3	10
15	1460	2190	10	1460	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
16	1258	1887	9	1258	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
17	1460	2190	10	1460	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
18	1460	2190	10	1460	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
19	1460	2190	10	1460	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
20	1460	2190	10	1460	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
21	489	978	4	489	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	2	7

22	3484	6968	6	3484	0	Equipamento Social e Desportivo	2	7
23	490	980	4	490	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
24	1290	1935	9	1290	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
25	1290	1935	9	1290	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
26	1400	2100	10	1400	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
27	1400	2100	10	1400	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
28	1400	2100	10	1400	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
29	756	1134	5	756	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
30	2106	2106	10	2106	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1	4
31	884	2652	13	884	0	Com. / Serv.	3	9
32	4339	6508,5	18	4339	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
33	1020	1530	7	1020	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
34	1020	1530	7	1020	0	Arm. / Ind. Tipo 3	1,5	10
35	600	900	4	600	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
36	900	1350	6	900	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
37	1580	2370	11	1580	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
38	530	1060	5	530	0	Com. / Serv.	2	8
39	702	1404	7	702	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	8
40	1667	5001	13	1667	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	3	15
41	1000	1500	7	1000	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
42	1000	1500	7	1000	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
43	1005	1507	7	1005	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
44	1005	1507	7	1005	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
45	1975	2962	7	1975	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
46	2350	3525	12	2350	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
47	400	600	3	400	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
48	183	366	1	183	0	Equipamento / Portaria	2	7
49	288	432	2	288	0	Arm. / Ind. Tipo 3,4	1,5	10
50	2250	3375	6	2250	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
51	2250	3375	6	2250	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
52	2250	3375	6	2250	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10

53	2250	3375	6	2250	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
54	1015	1522,5	3	1334	319	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
55	3332	4998	9	3332	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
56	3332	4998	9	3332	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
57	2842	4263	8	2842	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
58	2842	4263	8	2842	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
59	1960	2940	5	1960	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
60	1960	2940	5	1960	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
61	2693	4039,5	8	2693	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
62	2220	3330	6	2220	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	8
63	2554	7662	10	2554	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	3	19
64	2516	3774	12	2516	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
65	1200	1800	3	1200	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
66	1493	2240	4	1493	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
67	1240	1860	3	1558	318	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
68	7277	10915	3	7277	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
69	1125	1687,5	3	1125	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
70	5132	7698	8	5132	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	21
71	214	428	1	214	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	2	7
72	1625	2437,5	4	1625	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
73	1200	1800	3	1200	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
74	1500	2250	4	1500	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
75	2082	3123	6	2082	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
76	2470	3705	7	2470	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
77	2470	3705	7	2470	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
78	2437	3656	7	2437	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
79	2437	3656	7	2437	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
80	2070	3105	6	3995	1925	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
81	2485	3728	6	3752	1267	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
82	1664	2496	4	1664	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
83	1664	2496	4	1664	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10

84	5365	8047	4	5365	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
85	990	1485	2	990	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
86	7115	10672	10	7115	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	15
87	1789	2684	5	1789	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
88	1225	8575	17	1225	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	7	35
89	1450	2175	4	1450	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
90	1431	2147	4	1431	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
91	3168	4752	4	3168	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
92	800	1200	2	800	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
93	805	1207,5	2	805	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
94	717	1076	2	717	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
95	2336	3504	7	2336	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
96	2405	3608	7	2405	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
97	1748	2622	5	1748	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
98	2500	3750	6	7575	5075	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
99	6332	9498	9	10553	4221	Infraest. de Apoio Activ. Industrial	-	-
100	4058	6088	6	6764	2706	Infraest. de Apoio Activ. Industrial	-	-
101	5661	8492	8	9435	3774	Infraest. de Apoio Activ. Industrial	-	-
102	127	254	1	127	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	2	7
103	491	736,5	5	491	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	8
104	980	1470	2	980	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
105	1078	1617	3	1078	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
106	957	1435,5	2	957	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	10
107	482	723	4	482	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	8
108	254	381	1	254	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	8
109	117	175,5	1	117	0	Arm. / Ind. Tipo 1,2,3,4	1,5	8
<b>Total</b>	<b>188152</b>	<b>315500,5</b>	<b>808</b>	<b>207757</b>	<b>19605</b>			