

# Plano de Pormenor da Zona Industrial do Crato/Flor da Rosa

Considerando que:

1. O Plano de Pormenor da Zona Industrial do Crato foi aprovado por deliberação de **21 de Dezembro de 1990** da Assembleia Municipal do Crato e ratificado por despacho de 24 de Abril de 1992 do Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, tendo o Regulamento e a planta de síntese sido publicados no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 195, de 25 de Agosto de 1992, e encontrando-se registado na Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano.
2. A Assembleia Municipal do Crato, por deliberação de **30 de Setembro de 1999**, aprovou a alteração de pormenor ao Plano de Pormenor da Zona Industrial de Crato (revisão), ratificado pela Portaria n.º 451/95, de 13 de Maio, publicada no Diário da República, 1.ª série-B, n.º 111, de 13 de Maio de 1995.
3. Face à data de elaboração, o Plano de Pormenor não foi executado com o rigor cartográfico exigido hoje em dia, razão pela qual se deliberou proceder à sua revisão, elaborando um levantamento topográfico actualizado e, também em processo simplificado, proceder aos ajustamentos que se considerarem pertinentes.

## Regulamento da Zona Industrial do Crato/Flor da Rosa (2ª Revisão)

### **Artigo 1.º**

É considerada zona industrial do aglomerado urbano do Crato/Flor da Rosa a área como tal assinalada nas peças desenhadas – em conformidade com o constante do projecto de planta de síntese do Plano Geral de Urbanização do Crato/Flor da Rosa – e que inclui os terrenos situados a nascente da Rua Carvalho de Janeiro, limitados a norte pelo topo sul das actuais edificações de Flor da Rosa e a sul pela faixa de protecção à futura variante à EN 119.

### **Art. 2.º**

Os lotes na Zona Industrial do Crato/Flor da Rosa estão destinados a uso industrial, comercial e de serviços, nomeadamente:

- Indústrias de média e pequena dimensão;
- Laboração fabril;
- Comércio e Serviços;
- Oficinas de reparação e manutenção;
- Armazéns;

### **Art. 3.º**

1 - Na Zona Industrial do Crato/Flor da Rosa é interdita a construção de edifícios de habitação, turismo, actividades de produção animal e matadouros.

2 - As indústrias e armazéns que possam usar uma ou mais substâncias perigosas deverão dar cumprimento ao Decreto-Lei 150/2015 de 5 de Agosto.

3 -É interdito o depósito de materiais e/ou vazadouros de detritos susceptíveis de degradar a paisagem urbana ou saúde pública.

### **Art. 4.º**

1 – Os proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os terrenos integrados na Zona Industrial cederão à Câmara Municipal do Crato, a título gratuito, as parcelas de terreno exteriores aos limites dos lotes constituídos.

2 – As áreas a ceder nos termos do número anterior serão afetadas ao estacionamento de veículos, arruamentos, passeios adjacentes, faixas de arborização anexas, outras infraestruturas e equipamentos de apoio.

3 – Independentemente do limite dos lotes os proprietários deverão preservar a faixa verde de protecção indicada na planta síntese da Zona Industrial do Crato.

#### **Art. 5.º**

1 – O valor máximo da relação volume de construção/ superfície dos lotes de construção isolada é de  $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

2 – O valor máximo da relação volume de construção/superfície dos lotes de construção em banda é de  $2,25 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

#### **Art. 6.º**

1 – O valor máximo da relação área de implantação/superfície dos lotes de construção isolada é de  $0,16 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

2 – O valor máximo da relação área de implantação/superfície dos lotes de construção em banda é de  $0,34 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

#### **Art. 7.º**

A altura máxima dos edifícios é de 9 m.

#### **Art. 8.º**

Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos lotes constituídos serão de 10m nas frentes com os arruamentos (à excepção da frente virada para a Rua Carvalho de Janeiro, onde o afastamento mínimo será de 20m) e 7,5m na relação com os lotes confinantes, sem prejuízo dos valores definidos por alinhamentos especiais assinalados na planta de implantação deste Plano de Pormenor.

#### **Art. 9.º**

Não será permitida a construção nos lotes sem que esteja assegurado o acesso imediato a arruamentos existentes ou incluídos em projeto de execução de obras de urbanização previstas no Plano de Pormenor da Zona Industrial do Crato.

#### **Art. 10.º**

A cor predominante nos paramentos exteriores dos edifícios será o branco.

#### **Art. 11.º**

A altura das vedações dos lotes não deverá ser superior a 1,40 m. Porém, junto às estradas nacionais, esta altura não poderá exceder 0,90 m acima do terreno natural, podendo ser encimada por grade de ferro com mais 0,50 m de altura [alínea a) do n.º 1 do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 13/71, de 23 de janeiro].

#### **Art. 12.º**

Os proprietários dos lotes deverão garantir o cumprimento da legislação aplicável à actividade desenvolvida, particularmente no que diz respeito às condições de trabalho.

#### **Art. 13.º**

O tratamento de águas residuais industriais poderá ser feito individual ou coletivamente, devendo, neste último caso, ser instalados em cada unidade sistemas de pré-tratamento, sempre que, pelas suas características, as respetivas águas residuais sejam suscetíveis de afetar o funcionamento e manutenção da rede de esgotos e da estação de tratamento.

#### **Art. 14.º**

Conquanto exista rede geral de recolha de efluentes e águas pluviais, o tratamento das áreas livres de terreno em cada lote não deverá provocar a sua total impermeabilização, acautelando-se o escoamento eficaz das linhas naturais de drenagem superficial, quando existirem.

#### **Art. 15.º**

1 — Dentro de cada lote isolado é permitida a associação de duas actividades industriais diversas mas compatíveis, respeitando os índices urbanísticos definidos neste Regulamento para os lotes com construção e salvaguardadas as regras de acessibilidade nele previstas.

2 — É igualmente permitida a associação de lotes contíguos num único lote, desde que tal seja justificado pela natureza e dimensão da actividade a instalar e sob aprovação caso a caso da Câmara Municipal do Crato.

3 — Nos casos de associação de lotes referidas na alínea anterior permanecerão válidos os índices globais urbanísticos previstos no Regulamento deste Plano de Pormenor, nomeadamente as áreas de implantação, de construção e de volume, que serão iguais aos somatórios das áreas individuais de cada lote.

4 — Os alinhamentos e afastamentos máximos aos limites dos lotes serão idênticos aos dos lotes individuais previstos na planta síntese, com excepção dos lados comuns dos lotes agregados, em que será permitida a construção dos edifícios em contínuo, reduzindo-se a profundidade da construção em caso de agregação de mais de dois lotes.

5 — São válidas as peças desenhadas constantes desta revisão do Plano de Pormenor.

#### **Art. 16.º**

Não será permitida a instalação de actividades que causem poluição atmosférica significativa.

#### **Art. 17.º**

O Sistema da Indústria Responsável (SIR) regula o exercício da actividade industrial, a instalação e exploração de Zonas Empresariais Responsáveis (ZER), bem como o processo de acreditação de entidades no âmbito deste sistema.

A instalação ou alteração de estabelecimentos industriais carece de licenciamento prévio no âmbito do Sistema da Indústria Responsável, de acordo com portaria 279/2015 de 14 de Setembro nos termos do Decreto-Lei 169/2012 de 12 de Agosto alterado pelo Decreto-Lei 73/2015, de 11 de Maio, revisto pela Declaração de rectificação nº 29/2015 de 15 de Junho.

#### **Art. 18.º**

Além do disposto no presente Regulamento, deverão ser consideradas as normas vigentes na legislação portuguesa, nomeadamente no RGEU - Regulamento Geral das Edificações Urbanas, REBAP – Regulamento de Estruturas de betão Armado e pré-esforçados, REAE - Regulamento de Estruturas de Aço para Edifícios, SCIE -Segurança Contra incêndios em Edifícios, Regulamento de Qualidade do Ar, SCE -Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, RAE -Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, Dec-Lei 163/2006 no que respeita às condições de acessibilidade para pessoas de mobilidade reduzida, e Regulamento Geral de Segurança e Higiene do Trabalho nos Estabelecimentos Industriais, aprovado pela Portaria n.º 53/71, de 3 de Fevereiro, e alterado pela Portaria 702/80 de 22 de Setembro, de acordo com o aplicável à tipologia do edifício e actividade prevista.

#### **Art. 19.º**

Todos os casos omissos ou que suscitem dúvidas no presente Regulamento serão da competência da Câmara Municipal do Crato, de acordo com os instrumentos de gestão urbanística em vigor e ouvidos os técnicos da Câmara Municipal do Crato.

## Características dos lotes

### ZONA INDUSTRIAL DO CRATO

Quadro de áreas

ARTIGO	Registo	LOTE	ÁREA PROPOSTA (m2) - 2ª revisão, 2024		
			TOTAL	IMPLANTAÇÃO	A.B.CONSTRUÇÃO
408	200	1	6 669,12	2 463,05	4 926,10
409	201	2	10 143,57	6 221,39	12 442,78
440	252	3-A	2 373,89	1 067,56	2 135,12
OMISSO	253	3-B	3 360,00	1 087,47	2 174,94
411	203	4	6 169,34	2 692,96	5 385,92
412		5	6 438,72	2 932,70	5 865,40
413	205	6	3 534,76	1 381,75	2 763,50
414	206	7	3 387,97	1 378,28	2 756,56
415	207	8	7 005,54	3 898,20	7 796,40
416	208	9	6 654,16	3 618,61	7 237,22
417	209	10	11 899,56	7 138,66	14 277,32
814	254	11-A	1 433,72	712,70	1 425,40
817	255	11-B	825,02	564,28	1 128,56
OMISSO	256	11-C	825,52	564,50	1 129,00
823	---	11-D	1 386,90	665,15	1 330,30
419	211	12	4 125,13	2 251,37	4 502,74
826	258	13-A	1 451,10	665,83	1 331,66
829	259	13-B	825,82	587,20	1 174,40
448	260	13-C	838,86	595,19	1 190,38
835	261	13-D	825,33	584,56	1 169,12
450	262	13-E	1 377,53	702,27	1 404,54
421	213	14	4 559,12	2 628,39	5 256,78
422	214	15	4 396,66	2 501,90	5 003,80
423	215	16	4 400,12	2 368,66	4 737,32
424	216	17	4 409,00	2 335,82	4 671,64
425	217	18	2 522,08	937,61	1 875,22
426	---	19	—	—	—
427	---	20	—	—	—
428	220	21	5 013,13	2 916,62	5 833,24
429	221	22	7 347,69	4 814,97	9 629,94
430	222	23	3 463,77	1 645,95	3 291,90
431	223	24	4 002,15	2 188,10	4 376,20
432	224	25	4 002,76	2 187,71	4 375,42
433	225	26	3 085,70	1 492,12	2 984,24
434	226	27	5 142,62	3 056,42	6 112,84
435	227	28	4 907,81	2 857,79	5 715,58
436	228	29	4 701,82	2 708,05	5 416,10
437	229	30	4 492,83	2 572,13	5 144,26
OMISSO	514	31	5 199,86	3 119,86	6 239,72
<b>Totais</b>			<b>153 198,68</b>	<b>82 105,78</b>	<b>164 211,56</b>
espaços verdes			<b>7 000,00</b>	<b>5 242,82</b>	
Arruamentos			<b>23 321,50</b>	<b>10 396,26</b>	
Estacionamentos				<b>2 207,86</b>	
Passeios				<b>10 754,38</b>	
Soma dos lotes+ arruamentos + espaços verdes			<b>97 744,86</b>	<b>164 211,56</b>	
Loteamento			<b>181 800,00</b>	<b>181 800,00</b>	