

LOTEAMENTO Nº 1, 2, 3, 4 E 5 DO PÓLO INDUSTRIAL DA GEMIEIRA

REGULAMENTO

O presente regulamento em articulação com a planta de síntese destina-se a regular o uso e ocupação do solo na área de intervenção.

Só são admitidas a instalação de actividades industriais, de armazenagem, não poluentes e que não impliquem a armazenagem ou manipulação de produtos perigosos, assim classificados de acordo com a legislação em vigor.

O licenciamento da actividade está sujeito às entidades competentes, de acordo com a legislação em vigor, sendo da competência da Câmara Municipal o licenciamento da construção e de utilização.

Integração na Área Empresarial e Industrial da Gemieira

O presente loteamento integrará a futura Área de Localização Empresarial em fase de constituição, ficando sujeito a toda a regulamentação estipulada neste âmbito, bem como à entidade gestora a constituir que pode ser a Câmara Municipal de Ponte de Lima ou outra entidade em regime de concessão.

ZONAMENTO

Área de instalação Industrial

A área correspondente aos lotes destina-se à instalação de edifícios para uso industrial ou de armazenagem como actividade principal, e de serviços e comércio como actividade complementar.

Área destinada a equipamentos e infra-estruturas

Nestas áreas estão incorporadas a instalação de Ecocentros, integrados no domínio público e que integrarão as partes comuns da Área Empresarial e Industrial.

Áreas verdes

As áreas verdes de utilização colectiva que se destinam ao lazer e à qualificação ambiental deste espaço integram neste processo uma área do domínio público, e que integrarão as partes comuns da Área Empresarial e Industrial.

Estas áreas serão arborizadas com espécies adequadas à região.

Área de circulação de estacionamento e de carga e descarga

Estas áreas são de utilização colectiva destinadas à circulação automóvel e pedonal, estacionamento e cargas e descargas das matérias-primas ou produtos, cedidas ao domínio público, e que integrarão as partes comuns da Área Empresarial e Industrial.

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Polígono de implantação

As construções para instalações especiais imprescindíveis ao funcionamento do estabelecimento e quando seja manifestamente impossível a sua localização no interior do edifício, não podem nunca ultrapassar uma implantação superior a 10% da área de implantação do edifício principal.

Cércea

É permitida a construção de cave, rés-do-chão e andar.

Salvo excepções decorrentes da actividade produtiva e devidamente justificadas a cércea máxima a considerar é de 7,5 metros.

Impermeabilização do solo

Sem que se considerem as áreas de verde privado, admite-se que a impermeabilização do solo dentro de cada um dos lotes destinados à instalação dos estabelecimentos industriais e de armazenagem possa atingir os 100%, sendo que a área impermeabilizada exterior ao polígono de implantação se destina exclusivamente a circulação, cargas e descargas, garantindo sempre o bom escoamento das águas pluviais e a conservação dos lotes e zonas envolventes.

Vedação do lote

A vedação dos lotes relativamente ao arruamento de acesso será realizada através de muro de betão aparente ou de alvenaria rebocada e pintada à cor cinza, RAL 9018, com altura fixa de 1,20 metros face à cota da plataforma do lote.

Os portões que encerram o lote terão uma altura fixa cujo limite é o coroamento do muro, sendo executados de chapa lisa de ferro pintada a tinta de esmalte de cor verde-escuro, RAL 6005, ou outra que justificadamente tenha a ver com a imagem da empresa.

A vedação lateral e posterior dos lotes salvo as situações em que é executada através de muros de suporte, será realizada com murete de betão que não exceda 1,20 metros face à cota plataforma do lote, encimado por grelha metálica até uma altura que não ultrapasse os 2,0 metros relativamente à plataforma.

Armazenamento de materiais a descoberto

A armazenagem de materiais a descoberto está condicionada à sua localização dentro dos polígonos de implantação e à demarcação em projecto de licenciamento das áreas destinadas a esse fim.

Os materiais armazenados deverão respeitar as condições de segurança, e estar condicionados e devidamente organizados, por forma a não provocarem riscos nem conferirem impactos ambientais e visuais negativos.

Tratamento de fachadas

As fachadas poderão contar com acabamentos de betão aparente, de alvenaria rebocada e pintada ou serem revestidas a chapas metálicas lacadas.

A paleta de cores de base a utilizar para além do branco, contempla também o ocre RAL 1018, creme RAL 9001, ou RAL 1013, ou cinza RAL 9006 ou RAL 9018, sendo naturalmente possível conjugar estas cores com outras que se adequem à arquitectura proposta ou, se justificando, à imagem da empresa em causa.

As caixilharias para além das corres identificadas no artigo anterior ou do alumínio anodizado ou do ferro à cor natural, poderão ainda utilizar o vermelho RAL 3001, o azul RAL 5003, o verde RAL 6004 ou o cinza RAL 7031, ou outras que justificadamente tenham a ver com a imagem da empresa em causa.

Coberturas

Sendo que o material de acabamento das coberturas e o tipo de cobertura será de acordo com a arquitectura preconizada, as colorações a utilizar para além daquela que está inerente ao uso de godo ou de gravilha, deverá assemelhar-se à cor tradicional de barro.

Publicidade

Salvo excepções justificadas e que serão analisadas caso a caso a identificação e publicitação das empresas respeitará o modelo que a Câmara Municipal vier a assumir.

PROTECÇÃO AMBIENTAL

Princípio geral

As unidades industriais devem ser providas de sistemas anti-poluição, por forma a evitar que sejam lançados para o exterior gases, poeiras leves, fumos tóxicos, ruído, odores ou efluentes líquidos não tratados.

Os promotores são os responsáveis pelos danos causados a terceiros, fruto do funcionamento ineficaz dos sistemas anti-poluição.

A suspensão temporária dos sistemas anti-poluição, obrigam à suspensão da actividade industrial, sendo os prejuízos causados da única responsabilidade dos promotores.

Águas residuais

As unidades industriais que provoquem graus de poluição do meio ou produzam efluentes líquidos não compatíveis com o sistema geral de saneamento, só serão autorizados a laborarem após fazerem prova de que os métodos e sistemas de depuração a introduzir darão plena garantia de compatibilidade com o meio receptor e que serão respeitados os parâmetros definidos na legislação em vigor.

As unidades industriais, sempre que a sua actividade o exija, deverão realizar pré tratamento de efluentes líquidos de modo a garantir a compatibilidade com o sistema geral de águas residuais.

Emissão de Gases

As unidades industriais sempre que a sua actividade o exija, deverão realizar o tratamento das suas emissões gasosas, de forma a obedecer aos parâmetros definidos na legislação em vigor.

Ruído

As unidades industriais deverão tomar precauções de forma a ser cumprido o Regulamento Geral sobre o Ruído

Resíduos sólidos

O encaminhamento dos resíduos sólidos de carácter industrial será da responsabilidade dos promotores.

Os resíduos sólidos de carácter doméstico serão depositados no ecocentro.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Em todas as intervenções serão respeitadas para além deste regulamento as disposições decorrentes da legislação em vigor.