G.A.I.
Estudos e Projectos de Engenharia, L.da.
Campo 25 de Abril Nº 282-A, Sala 2
4750 Barcelos
Tel. (053) 817969

PLANO DE URBANIZAÇÃO
ZONA INDUSTRIAL DE ESPOSENDE (GANDRA, MARINHAS E PALMEIRA)

REGULAMENTO

O presente articulado constitui o Regulamento para a implementação da Zona Industrial de Esposende - Gandra, Marinhas e Palmeira, que conjuntamente com a planta de síntese define o conjunto de normas e condicionantes para a construção nesta zona.

Artigo 1º - A planta de síntese apresenta-se dividida em zonas, as quais vínculam a implantação em termos de afastamentos mínimos às vias, construções existentes ou a outras zonas, e definem as infra estruturas viárias e outras.

Artigo 2º - Não será licenciada qualquer construção, sem que previamente estejam assegurados os espaços de domínio público, arruamentos e infraestruturas, nomeadamente redes de abastecimento de água, águas pluviais, esgotos, telefones, energia eléctrica, iluminação pública e gás. Quando não for possível efectuar as ligações às redes públicas, poderão ser toleradas soluções transitórias de funcionamento desde que aprovadas pelas entidades competentes.

Artigo 3º - Os projectos deverão ser apresentados com base numa divisão das zonas definidas na planta de síntese em módulos ou lotes, de 10 metros de largura, ou múltiplos de 10,00 m, e comprimento variável.

Artigo 4º - As zonas que confrontam com a E.N.103-1 deverão contemplar, cada uma delas, um único acesso à Estrada Nacional. Outras situações deverão merecer parecer favorável da Câmara Municipal de Esposende, daqui em diante designada por C.M.E..

Artigo 5º - Poderão ser projectados arruamentos no interior das zonas, com a largura mínima de faixa de rodagem de 9 metros.

G.A.I.
Estudos e Projectos de Engenharia, L.da.
Campo 25 de Abril Nº 282-A, Sala 2
4750 Barcelos
Tel. (053) 817969

Artigo 6º - Poderá ser licenciado um ou mais módulos, desde que sejam integrados num estudo de implantação que mereça parecer favorável da C.M.E..

Artigo 7º - As zonas que confrontam a Norte com a E.N.103-1 e a Sul com o arruamento interior da Z.I (Sul), poderão apresentar duas áreas de lotes com a frente para cada uma das vias, desde que as construções sejam separadas por uma faixa paralela às vias, de largura mínima de 15 metros, e comprimento mínimo de 45 metros. Outras situações deverão ser integradas num estudo de implantação que mereça parecer favorável da C.M.E..

Artigo 8º - As áreas de construção não deverão exceder 70 % da área total do lote.

Artigo 9º - Deverão ser previstas áreas de estacionamento verificando o índice mínimo de um estacionamento por cada 75 m2 de construção.

Artigo 10º - É obrigatória a construção de toda a zona à frente do lote correspondente à fachada principal, com as características apresentadas neste estudo. Sempre que se verifique qualquer interrupção na continuidade das construções, deverão as fachadas distanciarem entre si de um mínimo de 15,00 m.

Artigo 11º - As habitações existentes dentro da área do plano poderão ser ampliadas desde que não se ultrapasse 20% da área de construção, e desde que as obras digam respeito à sua beneficiação.

Artigo 12º - Qualquer construção que não permita ou prejudique o cumprimento do plano não será licenciada.

Artigo 13º - As únicas ocupações admissíveis serão unidades industriais e armazéns, ou equipamentos de apoio à Zona Industrial, de interesse público. Toda a pretensão que não se destine às funções definidas na planta de síntese, para o lote ou conjunto de lotes em que se pretende instalar, não será deferida.

Artigo 14º - Não serão permitidos elementos salientes na fachada que ultrapassem os alinhamentos indicados no plano.

G.A.I.
Estudos e Projectos de Engenharia, L.da.
Campo 25 de Abril Nº 282-A, Sala 2
4750 Barcelos
Tel. (053) 817969

Artigo 15º - O alçado principal terá obrigatoriamente a altura de 7.50 metros podendo ser construídos dois pisos segundo os alinhamentos definidos, com o objectivo de se obter uma unidade de conjunto com as construções contíguas.

Artigo 16º - Nos casos previstos no Artº 10º poderá não se aplicar o estipulado no ponto anterior desde que a proposta seja devidamente justificada e aceite pela Câmara Municipal.

Artigo 17º - Os processos de licenciamento e informações prévias, far-se-ão acompanhar de um corte longitudinal onde constem claramente os níveis actuais e previstos para os arranjos nos espaços exteriores dos lotes. A extensão deste corte abrangerá obrigatoriamente os arruamentos que sirvam o lote .

Artigo 18º - Os processos de licenciamento ou de informação prévia serão instruídos com levantamentos rigorosos dos edifícios contíguos, relacionando-os com a pretensão, afim de se avaliar a sua conjugação. Os alçados de conjunto serão apresentados à Esc. 1/200. Os alçados anteriores e posteriores da pretensão serão apresentados na íntegra à Esc: 1/100, com os arranques dos edifícios confinantes.

Sobre os alçados serão designados os materiais de acabamentos e cor, quer dos existentes quer dos que se pretendem construir. Os processos serão instruídos com fotografias sobre as quais será representada a pretensão e os volumes próximos existentes ou previstos.

Artigo 19º - A primeira construção determinará, quando aceite, o tipo de remate a adoptar para o conjunto de construções onde se situe.

Artigo 20º - As paredes divisórias dos lotes que confrontem com outras construções previstas ou edificadas serão dotadas de sistemas corta fogos.

Artigo 21º - Qualquer ajustamento às previsões do plano somente poderá ser aceite, quando daí advenha uma melhoria estética e funcional para a zona em causa.

Artigo 22º - Os anúncios luminosos deverão ser licenciados pela Câmara Municipal de Esposende.

G.A.I.
Estudos e Projectos de Engenharia, L.da.
Campo 25 de Abril N\ 282-A, Sala 2
4750 Barcelos
Tel. (053) 817969

Artigo 23º - Os muros de vedação terão a altura de 0,40 m, podendo ser colocada uma rede, ou gradeamento, a perfazer a altura máxima de 1,40 m.

Artigo 24º - Os materiais a utilizar nas pavimentações serão colocados de acordo com os desenhos de pormenor.
As tipologias serão as seguintes:
Lancis - em betão, tipo "Mecan";
Passeios - paralelos de betão, tipo "Mecan";
Arruamento - betão betuminoso;
Baía de estacionamento - cubo de granito.

Artigo 25º - Foram previstas faixas de protecção ao IC1 e à variante à E.N. 103-1, com a largura de 30,00 m relativamente ao eixo da via. Nestas faixas deverá existir uma largura mínima de 8,00 m arborizada. Nesta faixa dever-se-á conservar a vegetação arbórea existente - pinheiros, carvalhos, eucaliptos, etc...

Artigo 26º - Foi prevista uma faixa "non aedificandi" à E.N.103-1, com 25,00 m de largura relativamente ao eixo da via. Nesta faixa deverá existir uma largura mínima de 3,00 m arborizada, sendo somente interrompida pelos acessos e portões, e desenvolver-se ao longo de todo o muro de vedação. Nesta faixa dever-se-á conservar a vegetação arbórea existente.

Artigo 27º - O tipo de indústrias a instalar será o aconselhado no P.D.M., e produzira efluentes não poluentes.

Artigo 28º - No caso das indústrias em que os efluentes não possam ser conduzidos para o colector geral sem tratamento prévio, o mesmo deverá ser implementado, sem o que os Serviços Municipalizados de Água e Saneamento de Esposende não deverão autorizar a referida ligação.

Artigo 29º - Nas indústrias existentes, onde não é assinalada a sua área de expansão, esta será possível, segundo os índices de ocupação do solo previstos no P.D.M., para as zonas industriais do concelho de Esposende.

G.A.I.
Estudos e Projectos de Engenharia, L.da.
Campo 25 de Abril Nº 282-A, Sala 2
4750 Barcelos
Tel. (053) 817969

Artigo 30º - Todos os projectos de edifícios necessários à implementação desta Zona Industrial, serão obrigatoriamente elaborados por técnicos devidamente qualificados.

Artigo 31º - Medidas cautelares para os arranjos exteriores (estacionamentos, zonas de circulação, espaços verdes):

Toda a vegetação arbórea, nomeadamente Pinheiros, Carvalhos e Eucaliptos, que se encontrem fora das áreas a pavimentar ou de implantação dos edifícios, deverá ser preservada em boas condições e considerada como componente de futuros arranjos exteriores.

Artigo 32º - Tipologias dos espaços verdes nas diversas áreas.

1 - As árvores de arruamento serão especificadas e colocadas em caldeiras, com dimensões de acordo com os desenhos de pormenor.

2 - Não será permitida a plantação de árvores com menos de 2,5 m de altura acima do colo da planta.

3 - As árvores terão de possuir flecha.

4 - Pontualmente serão localizados canteiros com plantação de arbustos de acordo com um plano de plantação.

5 - Junto aos muros de vedação dos lotes serão instaladas faixas longitudinais de vegetação com largura mínima de 4,0 m. Estas faixas serão contínuas e sem qualquer interrupção.

6 - Junto aos muros de vedação frontais, serão instaladas faixas de vegetação com a largura mínima de 2,00 m, só interrompidas na zonas de acesso.

7 - Os equipamentos de apoio à Zona Industrial de utilização pública poderão enquadrar os espaços desportivos, parque infantil, e equipamentos de apoio - café, restaurantes, serviços - centro administrativo, banco, correios e seguros, etc.