Loteamento do Parque Empresarial de Pindelo dos Milagres

Regulamento

Artigo 1º

Descrição

1. O presente Regulamento tem como objetivo estabelecer orientações e regras de ocupação, uso e transformação do solo no Loteamento do Parque Empresarial de Pindelo dos Milagres, situado nas proximidades da E.M. 564 (próximo do nó de Arcas da A24), na freguesia de Pindelo dos Milagres, concelho de São Pedro do Sul e delimitado na Planta de Implantação respetiva.

Artigo 2º

Implantação das edificações

1. Os lotes e os polígonos máximos de implantação das edificações são os definidos na Planta de Síntese do Loteamento e as respetivas áreas constam no Quadro Síntese que a acompanha.

2. A implantação das construções terá de respeitar os Polígonos de Implantação definidos, quer para as edificações principais, quer para eventuais edificações complementares ou edifícios de apoio, devendo cumprir sempre um afastamento mínimo de 5m às extremas do lote.

3. Excetuam-se do ponto anterior:

a) Os elementos referidos no ponto 2. do artigo 3º, sendo que neste caso não poderão prejudicar os lotes confinantes e via fronteira nem dificultar o acesso a viaturas de bombeiros e ambulâncias.

b) O referido nó artigo 4º;

c) Os lotes que possibilitam o encosto lateral das edificações, conforme definido na respetiva Planta de Síntese do Loteamento;

d) Em casos pontuais é admissível um afastamento menor desde que o mesmo:

i. Não prejudique a circulação de viaturas de emergência;

ii. Não seja realizado para o lado de outro proprietário, mas sim para o lado da via pública ou espaço verde;

iii. Não represente um aumento da área de construção.

Artigo 3º

Índice de Ocupação

1. O Índice de Ocupação máximo de 0,4, definido no artigo 30º do Regulamento do PDM

em vigor, refere-se à totalidade do Parque Empresarial e não a cada lote especificamente.

2. Caso uma futura alteração do PDM proponha um Índice de Ocupação superior ou seja omisso relativamente a esse índice, o presente regulamento poderá ser adaptado a um novo índice; a diminuição do referido índice ao nível do Regulamento do PDM, não deverá pressupor a atualização do referido índice do loteamento.

3. Incluem-se na sua contabilização apenas as construções fechadas e encerradas e fixas ao solo.

4. Não se incluem para a sua contabilização pálas, alpendres, telheiros, cais de cargas/descargas, depósitos de gás, máquinas e respetivas estruturas de suporte, chaminés, depósitos de materiais, construções amovíveis e outros similares.

Artigo 4º

Junção de lotes

Os lotes contíguos poderão ser agrupados, dando origem a uma parcela de maior dimensão, sujeita aos mesmos condicionalismos e afastamentos das construções aos seus limites exteriores.

Artigo 5º

Usos das edificações

1. Admite-se a inclusão de edificações destinadas a atividades industriais, de armazenagem, oficinais, comércio e serviços, assim como usos múltiplos no mesmo lote e/ou edifício.

2. Complementarmente, são admissíveis:

a) Por cada empresa, 1 habitação para o guarda, com uma área máxima de 40 m2;

b) Qualquer tipo de edificações de carácter técnico, tais como: instalações elétricas, centrais de bombagem, centrais térmicas, entre outras, com funções indispensáveis ao funcionamento da atividade principal.

3. Excecionalmente e devidamente justificado, por razões inerentes ao funcionamento das atividades instaladas, admite-se mais do que uma entidade/uso/CAE/atividade no mesmo lote, assim como também é admissível o seu fracionamento em regime de propriedade horizontal, assegurando a compatibilidade de usos das frações a construir e cumprindo as disposições constantes do presente regulamento.

Artigo 6º

Edificação

1. A execução das edificações subordina-se ao Regime Jurídico da Urbanização e

Edificação e ao Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação, Fiscalização e Taxas.

2. A altura máxima das edificações, bem como dos equipamentos técnicos exteriores não pode ultrapassar 8 metros, podendo em situações pontuais e excecionais, devidamente justificadas em sede de projeto, ser superior, decorrente de situações determinadas pela natureza especializada da atividade a desenvolver.

3. Admitem-se no máximo 2 pisos acima da cota de soleira e um abaixo da cota de soleira.

Artigo 7º

Espaços livres dos lotes

1. A configuração dos espaços livres no interior dos lotes deve assegurar a possibilidade de acesso, circulação e estacionamento de veículos de funcionários, clientes e viaturas próprias da empresa, bem como operações de cargas e descargas, devidamente articulados com os eventuais espaços de armazenamento, sempre com a salvaguarda da possibilidade de acesso e manobra de veículos de emergência.

2. A área impermeável do lote não poderá ser superior a 90% da área total do lote.

3. A pedido do requerente, e desde que devidamente justificado face à atividade exercida, o lote poderá ser totalmente impermeabilizado.

Artigo 8º

Armazenagem de materiais a descoberto

1. A armazenagem de materiais a descoberto está condicionada à sua localização, salvaguardando sempre espaço de manobra e circulação de veículos, nomeadamente veículos de emergência;

2. Os materiais armazenados devem respeitar, para além de legislação específica, quando aplicável, condições de segurança e estarem devidamente acondicionados e organizados, por forma a não provocarem riscos e/ou quaisquer danos, nem conferirem a possibilidade de criação de impactes ambientais ou visuais negativos.

Artigo 9º

Vedações

Juntamente com os projetos das edificações deverão ser apresentados à Câmara Municipal os projetos dos muros e vedações a construir, impondo-se que, caso as vedações dos lotes sejam em alvenaria de tijolo ou bloco, deverão obrigatoriamente ser revestidas e pintadas, com uma altura não superior a 1,2 metros, podendo ser encimadas por estruturas complementares, ligeiras, até ao limite de 2,0 metros (exceto no caso de muros de suporte, onde são admissíveis outras dimensões, consoante as situações em causa).

Artigo 10º

Águas pluviais

As águas pluviais e/ou de lavagens/limpeza deverão ser drenadas por forma a que não drenem diretamente para terrenos vizinhos ou passeios, devendo prever-se e dotar-se o próprio lote com sistema de drenagem autónomo ligado à rede pública existente na via confinante.

As redes internas de águas pluviais e rede de saneamento deverão garantir a limpeza periódica dentro do próprio lote, de forma a evitar entupimentos e a degradação das redes gerais.

Artigo 11º

Consumo de água

1. É interdita a abertura de poços, furos e/ou captação de água, sem prévio conhecimento e autorização da Câmara Municipal de São Pedro do Sul.

2. A Câmara Municipal de São Pedro do Sul poderá impedir a instalação de estabelecimentos que, pela sua natureza ou dimensão, sejam grandes consumidores de água.

Artigo 11º

Faixa de gestão de combustível de 100m aos limites dos lotes

1. A gestão dos terrenos integrados nesta faixa é da responsabilidade da Câmara Municipal enquanto entidade gestora do parque empresarial.

2. Deverá cumprir-se nesta área o PMDFCI, nomeadamente a alínea 3), do ponto 5.2.1.1

3. Nesta faixa poderão ser realizadas todas as atividades compatíveis com as condicionantes referidas, nomeadamente extração de inertes.

4. Todos os usos e atividades a realizar nesta faixa deverão cumprir as respetivas legislações específicas e obter as autorizações respetivas das entidades competentes.

Artigo 12º

Usos e Atividades Compatíveis

1. São compatíveis com o presente Parque Empresarial todo o tipo de Usos, Atividades e CAE´s, com as exceções referidas no ponto seguinte.

2. A Câmara Municipal poderá inviabilizar todas e quaisquer atividades que possam ser causadoras dos seguintes problemas ambientais e técnicos, nomeadamente:

a) Poluição do ar e dos aquíferos;

b) Ruído excessivo;

c) Cheiros nauseabundos;

d) Problemas de salubridade e riscos de contaminação ou doenças;

e) Riscos elevados de incêndio ou explosão;

f) Sobrecarga nas estruturas e infra-estruturas existentes;

g) Problemas viários e de estacionamento;

h) Outros que possam vir a ser prejudiciais para o Parque Empresarial, para a natureza envolvente e para as atividades existentes.

3. As atividades que representem uma sobrecarga às estruturas e/ou infra-estruturas existentes mas que solucionem dentro do seu lote essas mesmas sobrecargas (nomeadamente ao nível energético e ambiental) poderão ser admitidas.

Artigo 13º

Venda e Reversibilidade dos Lotes

1. A atribuição e venda dos lotes a empresas será realizada por hasta pública, pelo valor e segundo as regras e critérios definidos e aprovados em reunião camarária.

2. O início de atividade da empresa adquirente do lote deverá ocorrer no prazo máximo de três anos a contar da data da celebração da escritura pública de compra e venda.

3. A empresa compradora, só poderá alienar o lote de que é proprietária, mediante autorização prévia da Câmara Municipal, que poderá exercer o direito de preferência 5 anos após a respetiva aquisição e apenas a outra empresa que se comprometa a reiniciar uma atividade empresarial nesse lote, no máximo meio ano após a sua alienação.

4. Os prazos referidos nos pontos 2 e 3 poderão ser alargados por mais um ano, a pedido do interessado, devidamente justificado (decorrente de obtenção de financiamentos, autorizações diversas ou atrasos na obra).

6. O não cumprimento das condições estabelecidas nos pontos 2 e 3, assim como o encerramento da atividade da empresa por mais de um ano, determina que o lote (e todas as construções e benfeitorias nele existentes) reverta para o património municipal, sendo novamente colocado à venda nas condições referidas no presente artigo.

Artigo 14º

Infraestruturas e espaços verdes

A gestão e manutenção das infraestruturas e espaços verdes integrantes das áreas de utilização comum do loteamento é competência da Câmara Municipal, enquanto entidade gestora do parque empresarial, conforme regulamento a aprovar.

Artigo 15º

Espaço de Equipamento

1. O Espaço de Equipamento é propriedade da Câmara Municipal e servirá para a

instalação de um equipamento de apoio às empresas instaladas.

2. Os termos e as condições de utilização do espaço de equipamento mencionado no ponto anterior constarão no regulamento referido no art. 14.

Artigo 16º

Aplicabilidade e Omissões

1. As disposições do presente regulamento aplicam-se à totalidade da área afeta ao Parque Empresarial.

2. Quaisquer omissões ou dúvidas ao presente Regulamento serão resolvidos de acordo a legislação em vigor.

PEDRO
JOSÉ DA
CUNHA
MARTA