

## **OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO INDUSTRIAL DO ROSSIO- 6ª Fase**

---

### **REGULAMENTO**

#### **Artº 1º – Âmbito e Aplicação**

1. A operação de loteamento do Rossio – 6ª fase, elaborada no âmbito do D.L. nº 555/99, de 16 de Dezembro com a redação dada pelo D.L.nº134/2014 de 9 de Setembro, abrange a área delimitada na planta síntese, à escala 1:1000 e é constituído pelo presente regulamento, memória descritiva e plantas anexas, que dela fazem parte integrante.
2. O presente regulamento disciplina a ocupação e uso do solo da área de intervenção e define com detalhe a forma e ordenamento do espaço público e privado e as regras de gestão urbanística a aplicar.

#### **Artº 2º – Área de Intervenção**

A área de intervenção insere-se de acordo com o PDM em solo urbano de indústria e armazéns, tipo A – zonas industriais, e encontra-se delimitada na planta síntese.

#### **Artº 3º – Promotores**

O presente loteamento é promovido em parceria pela Câmara Municipal e outros proprietários.

#### **Artº 4º – Área total de Intervenção**

A área total de intervenção objecto da operação é de 29 597m<sup>2</sup>, que será utilizada da seguinte forma:

- a) Área total dos lotes – 28.594 m<sup>2</sup>
- b) Área total de implantação – 16.650 m<sup>2</sup>
- c) Nº de lote - 8

#### **Artº 5º – Instrução do Processo**

Fazem parte integrante do presente loteamento as peças desenhadas e escritas abaixo discriminadas:

A - Peças escritas:

- 1 - Regulamento
- 2 - Memória descritiva

B - Peças desenhadas:

- 1 - Planta de Enquadramento
- 2 – Planta da situação existente
- 3 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM
- 4 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM
- 5 - Planta Síntese
- 6 – Perfil Transversal Tipo
- 7 - Planta de Cadastro
- 8 – Rede Viária
- 9.1 – Mapa de Ruído Noturno
- 9.2 – Mapa de Ruído Diurno

### **Artº 6º – Tipologia dos Lotes**

1. Os lotes estão vocacionados para serem individuais, conforme a planta síntese e destinam-se à construção de indústrias e de armazéns ou outras construções afins, desde que a C.M. reconheça a complementaridade da atividade com a zona industrial.
2. Os lotes não podem dar origem à divisão em regime de propriedade horizontal.

### **Artº 7º – Associação de Lotes**

1. O número de lotes individuais previstos é de 8, podendo os lotes contíguos constituir-se em lotes individuais, de acordo com a planta síntese e procedimento de licenciamento próprio.
2. As construções associadas devem constituir uma unidade arquitetónica com o mesmo tipo de cobertura, fenestração e plano de fachada.
3. No caso das construções associadas não pertencerem à mesma unidade industrial, estas obrigam-se a construir paredes corta-fogo na separação entre as suas construções.

### **Artº 8º – Características do Lote**

Cada lote tem a área e dimensões previstas na planta síntese;

1. O lote será ocupado de acordo com previsto no regulamento e planta síntese, não podendo o destino das áreas aí consignado ser alterado;
2. A construção pode ser executada faseadamente;
3. Os espaços compreendidos entre as fachadas e os muros divisórios são a relvar, ou a pavimentar, conforme o que vier a ser especificado e aprovado nos projetos das construções;
4. Admite-se, em cada lote, uma pequena construção destinada a “portaria” até ao máximo de 10 m<sup>2</sup> de implantação e fora da mancha de ocupação.

### **Artº 9º – Índices**

O índice de ocupação do solo, assim como a área do lote, área de implantação, cércea e volumetria, são os indicados no quadro sinóptico e planta síntese.

### **Artigo 10º – Afastamentos**

Os afastamentos das construções às extremas do lote são os estipulados nas peças desenhadas.

### **Artº 11º – Cérceas**

1. As construções industriais e de armazéns são constituídas por um piso, admitindo-se, porém a existência de mais pisos para o uso de escritórios ou apoios fabris, desde que no seu conjunto não ultrapassem a cércea definida.
2. As construções têm cércea máxima de 12 m, medidos na cota mais desfavorável.
3. Nos casos de indústrias com programas de exigências tecnológicas excepcionais, devidamente fundamentadas, é de admitir, excecionalmente, um pé-direito superior, sem que tal represente aumento de área de construção.
4. A cota de soleira é igual à cota do passeio no ponto médio do lote.
5. A cota da soleira poderá ser superior à cota da plataforma de acesso à construção até 0.15 m.
6. Podem admitir-se caves, desde que estas se localizem abaixo da cota da plataforma de acesso à construção, com as devidas adaptações decorrentes do ponto anterior.
7. Nos casos previstos no nº 6, a cércea máxima admitida em todas as fachadas é de 12,15 m, com exceção dos casos previstos no nº 3 do articulado deste artigo.

#### **Artº 12º – Estacionamento**

1. Cada lote deve dispor, no seu interior, de área de estacionamento, conforme previsto nas peças desenhadas.
2. No caso dos lotes associados, os lugares de estacionamento devem ser executados em função da acessibilidade a levar a efeito.

#### **Artº13º – Vedações**

1. As vedações confinantes com vias públicas, não podem ter altura superior a 1.20 m, a contar da cota do passeio ou arruamento.
2. São permitidos complementos de vedação em sebes, grades ou rede de arame (não farpado), de forma que a altura máxima não ultrapasse 2.00 m de altura.
3. Os muros de vedação não confinantes com a via pública, não podem exceder 2.00 m.

#### **Art. 14º – Classificação das Indústrias**

Admitem-se todos os tipos de indústrias e de armazéns depois de terem merecido a aprovação da Câmara Municipal

#### **Artº 15º – Atribuição do Direito de Propriedade**

A atribuição do direito de propriedade sobre os lotes resultantes do presente loteamento é feita equitativamente em função dos valores investidos pelas partes, ao nível das infraestruturas e nos termos do acordo de colaboração da parceria da operação de loteamento.

#### **Artº 16º - Venda de Lotes pela Câmara Municipal**

1. Os lotes, propriedade da Câmara Municipal, são vendidos em propriedade plena e a preço de custo, podendo este valor ser atualizado anualmente em função das taxas de atualização definidos pelo INE.
2. O preço de venda é de 33 euros/m<sup>2</sup>, com as devidas atualizações aprovadas pela C.M. e pela A.M.
3. A Câmara Municipal reserva-se o direito de não efetivar a venda se o empreendimento pretendido não reunir condições de inserção na área.

#### **Artº 17º – Uso do Solo**

Não é permitido outro uso do solo que não o especificado no Regulamento e Planta de Síntese.

#### **Artº 18º – Procedimento para Venda de Lotes**

A alienação dos lotes poderá ter duas formas:

1. Por ajuste direto, entre a Câmara Municipal e o interessado, quando a oferta de lotes for maior que a procura;
2. Outra forma, a definir pela Câmara Municipal, quando se verificar que há mais interessados do que lotes, ou quando houver mais de um interessado no mesmo lote.

#### **Artº 19º – Liquidação do Valor dos Lotes**

1. O adquirente do lote deverá efetuar a sua liquidação na totalidade na data da celebração da escritura.

2. Qualquer outra forma de liquidação poderá ser aceite mediante deliberação do órgão executivo.

#### **Artº 20º – Licenciamento e Execução das Obras**

Após a venda, o adquirente obriga-se a apresentar projeto de execução das instalações e a executar as obras.

#### **Artº 21º – Direito de Reversão**

O não cumprimento do artigo anterior poderá implicar a reversão do terreno a favor do Município, pelo preço de venda, assim como todas as benfeitorias nele existentes, perdendo o adquirente todos os direitos que lhe tenham sido atribuídos, mediante deliberação da Câmara Municipal.

#### **Artº 22º – Direito de Preferência**

A Câmara Municipal de Vale de Cambra tem direito de preferência na alienação do estabelecimento industrial.

#### **Artº23º – Execução das Vias**

A responsabilidade na execução das vias e demais infraestruturas é da Câmara Municipal.

#### **Artº 24º – Licenciamento de Unidades Industriais**

O licenciamento de unidades industriais será regido pela legislação em vigor.

#### **Artº 25º – Sociedade Gestora da Zona Industrial**

Os empresários da Zona Industrial e demais interessados, devem constituir ou integrar uma sociedade gestora que:

1. Funciona mediante regulamento próprio, a submeter à aprovação da Câmara Municipal, onde é identificada a responsabilidade da manutenção das infraestruturas e demais equipamentos;
2. Engloba a promoção, o tratamento dos espaços comuns e a segurança da Zona Industrial;
3. A Câmara Municipal tem a opção de a integrar, enquanto parte interessada ou proprietária de lotes.
4. Pode ter instalações próprias e quadro de pessoal adequado.

#### **Artº 26º – Dúvidas e Omissões**

As dúvidas e omissões do presente Regulamento são resolvidas pela Câmara Municipal.

#### **Artº 27º – Regime Supletivo**

Tudo o que não estiver previsto neste Regulamento será regido pelas disposições legais em vigor.

## ANEXO I

QUADRO SINÓPTICO – ROSSIO 6ª fase / 2017							
Nº Lote	Áreas			Índice Máximo de ocupação de solo	Cércea Máxima	Volumetria	Tipologia
	Lote	Implantação	Construção				
	m2	m2	m2	%	m	m3	
1	4 318	2 700	2 700	62,5%	12	32 400	Ind/Arm
2	4 150	2 600	2 600	62,7%	12	31 200	Ind/Arm
3	4 050	2 500	2 500	61,7%	12	30 000	Ind/Arm
4	3 165	2 360	2 360	74,6%	12	28 320	Ind/Arm
5	3 835	2 300	2 300	60,0%	12	27 600	Ind/Arm
6	3 790	2 090	2 090	55,1%	12	25 080	Ind/Arm
7	2 815	2 090	2 090	74,2%	12	25 080	Ind/Arm
8	2 471	10	10	0,4%	3	30	AV-p
sobrante	1 003	0	0	0,0%	0	0	***
<b>Total</b>	<b>29 597</b>	<b>16 650</b>	<b>16 650</b>	<b>64,4%</b>		<b>199 710</b>	

Área de Intervenção (1+2)

29 597 m2

## 1. Área dos lotes

28 594 m2

Indústria e/ou armazém

26 123 m2

Área verde de protecção

2 471 m2

## 2. Áreas sobrantes

1 003 m2