

## **OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO INDUSTRIAL DO ROSSIO- 2ª Fase**

### **REGULAMENTO**

#### **Artº 1º – Âmbito e Aplicação**

1. A operação de loteamento do Rossio – 2ª fase, elaborada no âmbito do D.L. nº 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo D.L. nº 177/2001, de 4 de Junho, 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 área urbanizável de indústria e armazéns e encontra-se delimitada na planta síntese.

#### **Artº 3º – Promotores**

O presente loteamento é promovido pela Câmara Municipal, em parceria com dois proprietários.

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

A área total de intervenção objecto da operação é de 56 973 m<sup>2</sup>, utilizada da seguinte forma:

- a) Área dos lotes – 46 591 m<sup>2</sup>
- b) Áreas de cedência – 10 382m<sup>2</sup>

#### **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 Localização
- 2 - Planta de Enquadramento
- 3 - Planta de Síntese
- 4 - Espaços verdes públicos
- 5 - Extracto da carta do PDM
- 6 - Planta da Rede Viária
- 7 - Perfis
- 8 - Planta Cadastral
- 9 - Planta de Trabalho

#### **Artº 6º – Tipologia dos Lotes**

1. Os lotes estão vocacionados para associação entre duas, três ou quatro unidades, conforme a planta síntese e destinam-se a construção de indústrias e de armazéns.
2. Os lotes não podem dar origem à divisão em regime de propriedade horizontal.

#### **Artº 7º – Associação de Lotes**

- a) O número de lotes individuais previstos é de 14, podendo os lotes contíguos constituir-se em lotes individuais, de acordo com a planta síntese.
- b) As construções associadas devem de constituir uma unidade arquitectónica com o mesmo tipo de cobertura, fenestração e plano de parede.
- c) 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 o regulamento e planta de 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 projectos 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 – Coeficientes**

Os coeficientes de implantação e de ocupação, assim como a área de construção e de implantação, são os indicados no quadro de áreas e tipologias.

### **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 no máximo 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, excepcionalmente, 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 estudo de viabilidade económica, que faz parte integrante do 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, sendo este valor actualizado anualmente em função das taxas de actualização definidos pelo INE.
2. O preço de venda é de 33 euros/m<sup>2</sup>, com as devidas actualizações aprovadas pela C.M. e pela A.M.
3. A Câmara Municipal reserva-se o direito de não efectivar 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 directo, 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 efectuar 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 – Apresentação do Projecto de Execução**

Após a venda, o adquirente obriga-se a apresentar projecto de execução das instalações que pretende construir, no prazo de um ano.

#### **Artº 21º – Prazo de Conclusão das Obras**

As obras a que se refere o artigo anterior, devem estar concluídas no prazo de 3 anos, podendo esse prazo ser prorrogado pela Câmara Municipal, caso se justifique.

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

Decorridos os prazos referidos nos artigos 20º e 21º sem que o adquirente tenha cumprido os mesmos, a Câmara Municipal delibera 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.

#### **Artº 23º – Direito de Preferência**

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

#### **Artº 24º – Estabelecimento Industrial**

Entende-se por “estabelecimento industrial” a totalidade da área coberta e não coberta sob responsabilidade do industrial onde seja exercida uma ou mais actividades industriais, independentemente da sua dimensão, do número de trabalhadores, do equipamento ou de outros factores de produção, de acordo com a alínea m) do art. 2º do D.L.69/2003 de 10 de Abril.

#### **Artº25º – Execução das Vias**

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

#### **Artº 26º – Licenciamento de Unidades Industriais**

O licenciamento de unidades industriais será regido pelo D.L. nº 69/2003, de 10 de Abril e Decreto Regulamentar nº 8/2003, de 11 de Abril, ou por outra legislação que venha a ser publicada.

#### **Artº 27º – Sociedade Gestora da Zona Industrial**

Os empresários da Zona Industrial e demais interessados, devem constituir 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 28º - Incubadora Industrial**

1. O lote identificado com o número 5 (cinco) destina-se ao desenvolvimento de um projecto da responsabilidade da Câmara Municipal, designado por “*incubadora Industrial*”, que tem como objectivo dinamizar a Zona industrial do Rossio, proporcionando lotes onde possam ser testadas ideias novas sem que o promotor faça um investimento inicial na aquisição de lote e construção de pavilhão.
2. Pretende-se efectuar a construção de pavilhões industriais, com áreas que podem variar entre os 250m<sup>2</sup> e 500 m<sup>2</sup>, de escritórios de apoio, e de outros serviços complementares que se entendam fundamentais para o bom desenvolvimento do projecto.
3. Os pavilhões destinam-se a arrendamento, não podendo os respectivos contratos de arrendamento ser superiores a um período de três anos.
4. Findo o período máximo de cinco anos os pavilhões devem vagar, devendo os mesmos ser entregues nas condições em que foram arrendados.
5. Este projecto obedecerá a regulamento próprio.
6. Qualquer destino diferente do previsto no articulado do presente artigo obriga a uma alteração da operação de loteamento.

#### **Artº 29º – Dúvidas e Omissões**

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

#### **Artº 30º – Regime Supletivo**

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

## ANEXO I

### Quadro Sinóptico

<b>Lote</b>	<b>Área do Lote</b>	<b>Área de Implantação</b>	<b>Cércea</b>	<b>Volumetria</b>
1	3320	1600	12	19200
2	2553	1600	12	19200
3	2553	1600	12	19200
4	2553	1600	12	19200
5	10 000	5690	12	68280
6	2783	1220	12	14640
7	1993	1530	12	18360
8	1993	1530	12	18360
9	2990	1530	12	18360
10	2870	1910	12	22920
11	3122	1910	12	22920
12	3245	1910	12	22920
13	4099	1910	12	22920
14	2517	1600	12	19200