

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO INDUSTRIAL DA CALVELA – 2ª fase / equipamentos

REGULAMENTO

Artigo 1º – Âmbito e Aplicação

O presente Regulamento disciplina a ocupação e uso do solo da área abrangida pela operação de loteamento da Calvela, em Vale de Cambra, inserido, no Plano de Pormenor da Zona Industrial da Calvela, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros nº 66/97 em 24/04/1997, onde se define, com detalhe, a 2ª fase deste Plano de Pormenor, o ordenamento do espaço público e privado e as regras de gestão urbanísticas a aplicar.

Artº 2º – Área de Intervenção

A área de intervenção insere-se de acordo com o Plano de Pormenor da Zona Industrial da Calvela em área urbanizada de indústria e armazéns e encontra-se delimitada na planta síntese.

Artº 3º – Promotores

O presente loteamento é promovido pela Câmara Municipal de Vale de Cambra e Outro Proprietário, nomeadamente:

Proprietários		Nº ESCRITURA	PARCELAS	ÁREAS	ARTIGO	REGISTO	ARTIGO ACTUAL
Valentina Martins Silva			1	4.500	6250	1513/20070413	
Município de Vale de Cambra	Mª Benilde de Almeida Tavares	23 - 2004	2	5.421	6292	1504/20070223	6292
	Ana Tavares Lages e outros	02 - 2005	3	663	6291	1507/20070223	1143 U
	Clara Rosa da Silva e outros	16 - 2009	4	4.897	6290	2593/20091211	P 1291 U
	Carminda Rosa Tavares Pinto	01 - 2009	5	2.760	6289	1886/20090305	1259 U
	António Joaquim Pinto	12 - 2008	6a	1.490	6286	1562/20071019	1248 U
	Manuel David Martins	13 - 2009	6b	1.490	6287	2573/20091203	P 1290 U
	Alcides Soares Fernandes e outros	04 - 2008	7	4.380	6285	1944/20090325	1235 U
total parcelas MVC + Outros				25.601			

Artº 4º – Área total de Intervenção

A área total de intervenção objecto da operação é de **25 601 m²**, que será utilizada da seguinte forma:

- a) Área total dos lotes – 14 220 m²
- b) Áreas de cedência do Domínio Público – 5 250 m²
- c) Área sobranete – 6 131 m²

<i>Área total do terreno</i>	25 601m²
<i>Área total do terreno a lotear</i>	14 220 m²
Lotes Industriais	7 900 m ²
Equipamentos	6 320 m ²
<i>Área de cedência do domínio público</i>	5 250 m²
Caminho arbozidada	1 280 m ²
	3 970 m ²
<i>Área Sobranete</i>	6 131 m²
Área total de implantação	4 880 m ²
Nº de lotes	2 lotes industriais e 7 lotes Equipamentos (comércio/serviços)
Área arborizadas	3 970 m ²

Artº 5º – Instrução do Processo

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

- a) Regulamento
- b) Memória descritiva
- c) Desenho nº 1 – extracto Planta de Ordenamento
- d) Desenho nº 2 – Extracto Planta de Condicionantes
- e) Desenho nº 3 – Planta de Implantação do Plano de Pormenor da ZI Calvela
- f) Desenho nº 4 - Planta de localização, a escala 1 / 5 000
- g) Desenho nº 5 – Planta da Situação Existente e Cadastro, a escala 1 / 1 000
- h) Desenho nº 6 - Planta Síntese, a escala 1 / 1 000
- i) Desenho nº 7 – Planta de Cedências, a escala 1 / 1 000
- j) Desenho nº 8 – Perfis, a escala 1 / 1 000
- k) Desenho nº 9 – Plano de Acessibilidades, a escala 1 / 1 000
- l) Desenho nº 10 – Planta de Trabalho, a escala 1 / 1 000
- m) Mapa de ruído noturno, a escala 1 / 5 000
- n) Mapa de ruído diurno, a escala 1 / 5 000

Artigo 6º – Tipologia dos Lotes

Os lotes estão vocacionados para associação entre unidades, conforme a planta de implantação e destinam-se à construção de equipamentos (comércio e serviços), indústrias e de armazéns.

Artigo 7º – Associação de Lotes

Os lotes podem ser associados da seguinte forma:

- a) As construções associadas terão de constituir uma unidade arquitectónica com o mesmo tipo de cobertura, fenestração e plano de parede;
- b) No caso das construções associadas não pertencerem à mesma unidade, estas obrigam-se a construir paredes corta-fogo na separação entre as suas construções.

Artigo 8º – Características do Lote

- a) Cada lote tem a área e dimensões previstas na planta de implantação;
- b) O lote será ocupado de acordo com o regulamento e planta de implantação, não podendo o destino das áreas aí consignado ser alterado;
- c) Poderão ser previstas ampliações, da mancha de ocupação, conforme estipulado nas peças desenhadas;
- d) A construção poderá ser executada faseadamente;
- e) Os espaços compreendidos entre as fachadas e os muros divisórios serão a relvar, ou a pavimentar, conforme o que vier a ser especificado e aprovado nos projectos das construções;
- f) Será de se admitir, em cada lote, uma pequena construção destinadas a “Portaria” até ao máximo de 10 m² de implantação e fora da mancha de ocupação.

Artigo 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.

Artigo 11º – Cérceas

- a) As construções industriais e de armazéns serão constituídas no máximo por um piso. Admite-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 e a mancha de ocupação;

- b) A construção de cave é facultativa, no entanto, esta não poderá constituir justificação para aumento da cêrcea prevista na alínea e) do presente artigo;
- c) As construções industriais terão cêrcea de 9 m, medido na cota mais desfavorável e os equipamentos terão cêrcea de 7,5m, acrescida da platibanda em caso de cobertura plana, até ao máximo de 1m;
- d) Nos casos de indústrias com programas de exigências tecnológicas excepcionais, devidamente fundamentadas, será de se admitir, excepcionalmente, um pé-direito superior, até ao máximo de 12m, sem que tal represente aumento de área de construção;
- e) A cota de soleira deverá ser 0.30 m superior à cota da plataforma de acesso à construção;
- f) A cota da plataforma de acesso à construção não poderá exceder a diferença de 1 m relativamente à cota do arruamento.

Artigo 12º – Estacionamento

- a) Cada lote deverá dispor no seu interior de área de estacionamento, conforme previsto nas peças desenhadas;
- b) No caso dos lotes associados, os lugares de estacionamento deverão ser executados em função da acessibilidade a levar a efeito.

Artigo 13º – Vedações

As vedações confinantes com vias públicas, bem como as laterais e posterior, não podem ter altura superior a 1.20 m. 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. Os muros de vedação não confinantes com a via pública, não podem exceder 2.00 m.

Artigo 14º – Classificação das Indústrias

São de admitir todos os tipos de indústrias e de armazéns, depois de terem merecido a aprovação da Câmara Municipal.

Artº 15º - Venda de Lotes pela Câmara Municipal

- a) Os lotes, são vendidos em propriedade plena;
- b) O preço de venda será definido pela C.M., mediante proposta de aquisição;
- c) A Câmara Municipal reserva-se o direito de não efectivar a venda se o empreendimento pretendido não reunir condições de inserção na área.

Artº 16º – Uso do Solo

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

Artº 17º – Procedimento para Venda de Lotes

A alienação dos lotes poderá ter duas formas:

- a) Por ajuste directo, mediante proposta de aquisição, entre a Câmara Municipal e o interessado, quando a oferta de lotes for maior que a procura;
- b) 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 18º – Liquidação do Valor dos Lotes

O adquirente do lote deverá efectuar a sua liquidação na totalidade, na data da celebração da escritura, qualquer outra forma de liquidação poderá ser aceite mediante deliberação do órgão executivo.

Artº 19º – Apresentação do Projecto de Execução e início das obras

Após a venda, o adquirente obriga-se a apresentar projecto de execução das instalações que pretende construir, cujas obras deverão estar iniciadas no prazo de 1 ano, a contar da data da celebração da escritura, podendo esse prazo ser prorrogado pela Câmara Municipal, caso se justifique. Nas situações previstas na alínea a) do artigo 7º, o prazo para a construção do 2º pavilhão será definido entre as partes.

Artº 20º – Direito de Reversão

Decorridos os prazos referidos nos artigos 19º 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, a não ser que em alternativa, solicite o complemento do pagamento do lote até atingir o preço de custo do terreno infra estruturado.

Artº 21º – Direito de Preferência

A Câmara Municipal de Vale de Cambra, gozará do direito de preferência, se o estabelecimento industrial for alienado, no prazo de 10 anos.

Artº 22º – Reversão do Direito de Preferência

O direito de preferência não será exercido pela Câmara Municipal se, em alternativa, o empresário solicitar o complemento do pagamento do lote até atingir o preço de custo do terreno infra estruturado.

Artº 23º – 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.

Artº24º – Execução das Vias

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

Artº 25º – Licenciamento de Unidades Industriais

O licenciamento de unidades industriais será regido pela legislação vigente aplicável a data do pedido de licenciamento.

Artº 26º – Sociedade Gestora da Zona Industrial

Os empresários da Zona Industrial deverão constituir uma sociedade gestora que:

- a) Funcionará mediante regulamento próprio a submeter à aprovação da Câmara Municipal, onde será identificada a responsabilidade da manutenção das infraestruturas e demais equipamentos;
- b) Englobam a promoção, o tratamento dos espaços comuns e a segurança da Zona Industrial;
- c) A Câmara Municipal tem a opção de integrar;
- d) Poderá ter instalações próprias e quadro de pessoal adequado.

Artº 27º – Dúvidas e Omissões

As dúvidas e omissões do presente Regulamento serão resolvidas com recurso ao Regulamento do Plano de pormenor da Zona Industrial da Calvela e pela Câmara Municipal.

Artº 28º – Regime Supletivo

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

ANEXO I - Quadro Sinóptico

	nº lote	construções principais					anexos		total das construções			índices	
		cota de soleira	área	implantação	Piso 1	cércea	implantação	cércea	implantação (m2)	área (m2)	volume(m3)	construção	implantação
Comércio / serviços	1	763	1140	300	225	7,5	110	3	410	635	2580	0,56	0,36
	2	763	1100	300	225	7,5	110	3	410	635	2580	0,58	0,37
	3	764	1100	300	225	7,5	110	3	410	635	2580	0,58	0,37
	4	764	1170	300	225	7,5	0	6	300	525	2250	0,45	0,26
	5	766	880	270	270	7,5	0	0	270	540	2025	0,61	0,31
	6	767	930	270	270	7,5	0	0	270	540	2025	0,58	0,29
Ind / Arm	7	765	3950	1400	0	9	0	0	1400	1400	12600	0,35	0,35
	8	765	3950	1400	0	9	0	0	1400	1400	12600	0,35	0,35
Domínio Público	arborizada	0	3970	25	25	3	0	0	25	50	75	0,01	0,01
	caminho		1280										
	sobrante	0	6131	10	10	3	0	0	10	20	30	0	0
TOTAL			25601	4540	1465		330		4905	6380	39240	0,41	0,27

ANEXO II – Confrontações

Confrontações						
	nº lote	área	norte	sul	nascente	poente
Comércio / serviços	1	1140	área sobranter	área arborizada / Via da Z.I.	Lote 2	Margarida Soares Martins
	2	1100	área sobranter	área arborizada / Via da Z.I.	Lote 3	Lote 1
	3	1100	área sobranter	área arborizada / Via da Z.I.	Lote 4	Lote 2
	4	1170	Lote 5	área arborizada / Via da Z.I.	área arborizada / Via da Z.I.	Lote 3
	5	880	Lote 6	Lote 4	área arborizada / Via da .I.	área sobranter
	6	930	caminho	Lote 5	área arborizada / Via da Z.I.	área sobranter
Ind / Arm	7	3950	Lote 8	caminho	área arborizada / Via da Z.I.	caminho
	8	3950	Lote 1- OL ZI 1ªf	Lote 7	Via da Z.I.	caminho

ANEXO III – Quadro de Áreas por Artigos

Proprietários iniciais	PARCELAS	REGISTO	ARTIGO	REGISTO	ÁREAS (m2)	Áreas da Operação de loteamento (m2)		
						a lotear	domínio público	sobrante
Valentina Martins Silva	1	1513/20070413	6250	1513/20070413	4.500	2470	1870	160
Mª Benilde de Almeida Tavares	2	1504/20070223	6292	1504/20070223	5.421	3113	1510	798
Ana Tavares Lages e outros	3	1507/20070223	1143 U	1507/20070223	663	353	310	0
Clara Rosa da Silva e outros	4	2593/20091211	P 1291 U	2593/20091211	4.897	2588	640	1669
Carminda Rosa Tavares Pinto	5	1886/20090305	1259 U	1886/20090305	2.760	1776	110	874
António Joaquim Pinto	6a	1562/20071019	1248 U	1562/20071019	1.490	1095	95	300
Manuel David Martins	6b	2573/20091203	P 1290 U	2573/20091203	1.490	1095	95	300
Alcides Soares Fernandes e outros	7	1944/20090325	1235 U	1944/20090325	4.380	1730	620	2030
total					25601	14220	5250	6131