

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO INDUSTRIAL DO ROSSIO- 4ª Fase

REGULAMENTO

Artº 1º – Âmbito e Aplicação

1. A operação de loteamento do Rossio – 4ª 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 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 31 380 m², que será utilizada da seguinte forma:

- Área total dos lotes – 24 655 m²
- Áreas de cedência – 6 725 m²

1. Área dos lotes		24.655 m2
Indústria e/ou armazém	22.290 m2	
Área verde de protecção	2.365 m2	
2. Área de infraestruturas – arruamento		6.725 m2
faixa de rodagem	3.450 m2	
passeios	1.680 m2	
zonas ajardinadas	335 m2	
estacionamento	1.260 m2	

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 - Extracto da Planta de Ordenamento do PDM
- 4 - Extracto 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 Nocturno
- 9.2 – Mapa de Ruído Diurno

Artº 6º – Tipologia dos Lotes

1. Os lotes estão vocacionados para serem individuais, associados entre duas ou três unidades, 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 actividade 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 10, 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 arquitectónica 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 projectos das construções;
4. Admite-se, em cada lote, uma pequena construção destinada a “portaria” até ao máximo de 10 m² 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, 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 excepção 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 actualizado anualmente em função das taxas de actualização definidos pelo INE.
2. O preço de venda é de 33 euros/m², 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 – Licenciamento e Execução das Obras

Após a venda, o adquirente obriga-se a apresentar projecto 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 27º – 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 28º – Dúvidas e Omissões

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

Artº 29º – Regime Supletivo

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

ANEXO I

Nº Lote	Áreas			Coeficiente de construção %	de Cércea m	Volumetria m ³	Tipologia
	Lote	Implantação	Construção				
	m ²	m ²	m ²				
1	2.250	1.000	1.000	44	12	12.000	Ind/Arm
2	2.130	900	900	42	12	10.800	Ind/Arm
3	2.175	900	900	41	12	10.800	Ind/Arm
4	2.470	1.000	1.000	40	12	12.000	Ind/Arm
5	2.620	1.400	1.400	53	12	16.800	Ind/Arm
6	2.610	1.480	1.480	57	12	17.760	Ind/Arm
7	2.750	1.600	1.600	58	12	19.200	Ind/Arm
8	2.295	1.600	1.600	70	12	19.200	Ind/Arm
9	2.990	1.600	1.600	54	12	19.200	Ind/Arm
10	2.365	10	10	0	3	30	AV-p
Total	24.655	11.480	11.480	27		137.760	