

OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO DA ZONA INDUSTRIAL LORDELO-CODAL

REGULAMENTO

Câmara Municipal de Vale de Cambra
Divisão de Planeamento, Ambiente e Gestão Urbanística

CAPÍTULO I - Disposições gerais

Artigo 1.º - Âmbito

A Operação de Loteamento da Zona Industrial Lordelo – Codal, elaborado no âmbito do D.L. nº 555/99 de 16 de Dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei nº 60/2007 e Decreto-Lei nº 380/1999 de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 316/2007 de 19 de Setembro, abrange a área delimitada e assinalada na Planta Síntese à escala 1:1000.

Artigo 2.º - Conteúdo Documental

1- A Operação de Loteamento da Zona Industrial Lordelo – Codal é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento
- b) Memória descritiva
- c) Planta de Síntese, à escala 1:1 000
- d) Peças desenhadas
 - Planta de Enquadramento (escala 1/50 000)
 - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM (escala 1/10 000)
 - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM (escala 1/10 000)
 - Planta da Situação do Existente (escala 1/5 000)
 - Pormenores (escalas 1/50 e 1/10)
 - Perfis Longitudinais e Transversais (escala 1/500)
 - Planta Síntese – confrontações (escala 1/2000)

Mapa de Ruído, nos termos do n.º2 do Artigo 8º do Regulamento Geral do Ruído

CAPÍTULO II- Uso do Solo e Conceção de Áreas

SECÇÃO I – Disposições Gerais

Artigo 3.º - Muros e Vedações

Os muros laterais e as vedações posteriores do lote não podem exceder 1,20m de altura, acima dos muros de suporte de terras previstos nas peças desenhadas, não podendo o muro frontal exceder a altura máxima de 2.00 m no ponto mais elevado, relativamente à cota do passeio.

SECÇÃO II - Área de Indústria e Armazéns

Artigo 4.º - Uso preferente

1- Esta área é destinada à localização preferencial de atividades industriais, de armazenagem, estaleiros de materiais de construção civil e eventualmente de comércio e serviços.

Artigo 5.º - Tipologia dos lotes

1- Tipologia A (isolados) – lotes destinados a instalação de uma unidade tipo, podendo haver associações de lotes.

2- Tipologia B (associados) – lotes destinados a, eventual, associação entre lotes, conforme planta de síntese.

SUBSECÇÃO I – Lotes Isolados e Associação de Lotes

Artigo 6.º - Lotes Isolados

1 – Os lotes, quando isolados, têm que cumprir com o definido no Quadro Sinóptico (Anexo I) referente aos lotes isolados.

Artigo 7.º - Associação de lotes

1 – Os lotes da tipologia B podem ser associados, ocorrendo a associação entre os lotes: 1a/1b, 6/7, 11/12/13, 14/15, 19/20, 21/22, 23/24, 25/26, 27/28 e 29/30.

2 – Os lotes associados podem dar origem a uma unidade industrial desde que respeitem a implantação, volumetria e cêrcea estipuladas na Planta Síntese e Quadro Sinóptico (Anexo I – referente aos lotes associados).

3 – Os lotes isolados, quando associados, devem cumprir o nº 2 do presente artigo.

Artigo 8.º - Características do lote

1 – Cada lote tem a área e dimensão prevista na planta síntese e quadro sinóptico.

2 – O lote será ocupado de acordo com o previsto no presente regulamento e planta de síntese, não podendo o destino das áreas aí consignado ser alterado.

Artigo 9.º - Índices

1 - Os índices de implantação, assim como a área de construção e de implantação, são os indicados no Quadro Sinóptico (Anexo I).

2 – Admite-se a construção de unidade industrial faseada, com exceção dos lotes 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 8, 19, 20, 21 e 22, desde que não altere os limites do lote, dos lugares de estacionamento, taludes e vedações, devendo as fases iniciarem-se a partir do alçado principal.

3 – O disposto no ponto anterior não se aplica nos lotes 16 a, 16, 17 e 18.

Artigo 10.º - Afastamentos

O afastamento das construções à frente do lote é de 15m, entre as construções e os limites laterais é de 5m e o afastamento posterior dos lotes 1a, 1b, 2, 3, 4 e 5 é no mínimo de 7m, dos lotes 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 é no mínimo de 12m, dos lotes 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30 é de 10m.

Artigo 11.º - Anexos industriais

Consideram-se anexos industriais, quando tecnicamente justificados, as construções complementares à atividade industrial, designadamente, postos de transformação, áreas técnicas e estações internas de tratamento de águas residuais cuja implantação se efetua na zona posterior do lote.

Artigo 12.º - Estacionamento

Cada unidade industrial contém dentro do lote que ocupa o número de lugares de estacionamento previsto na planta síntese.

Artigo 13.º - Indicadores Urbanísticos

O índice de implantação admitido para esta área é o previsto no Quadro Sinóptico (Anexo I).

Artigo 14.º - Cérceas

1- As construções industriais e de armazéns são constituídas no máximo por Rés do Chão e Cave, admite-se, porém, a existência de dois pisos para o uso de escritórios e instalações de carácter social, de apoio, vestiários e balneários.

2- O pé-direito a aplicar é de 7m e 0.50m para a platibanda, admitindo-se excepcionalmente, para indústrias ou equipamentos com programas de exigências tecnológicas excepcionais, devidamente fundamentadas, um pé-direito superior, sem que tal represente aumento de área de construção.

3 - A cota da soleira poderá ser superior à cota da plataforma de acesso à construção, até 0.15 m.

SECÇÃO III - Área de Equipamento / Área de Serviços**Artigo 15.º - Uso preferente**

1 - A Área de Equipamento destina-se à localização de equipamentos de interesse público, de âmbito local, quer de iniciativa pública quer privada. Nestas áreas admitem-se também os serviços públicos, os hoteleiros, os edifícios de restauração e bebidas, contabilidade, seguros, mediação, entre outros.

2 - A área de equipamento do lote n.º 31 destina-se à localização de um equipamento público ou privado, a aprovar pela Câmara Municipal e a área de serviços dos lotes n.ºs 16 a, 16, 17 e 18 a serviços de apoio à Zona Industrial, de interesse público e privado.

Artigo 16.º - Condicionantes

Os coeficientes de implantação e de ocupação, assim como a área de construção e de implantação, são os indicados no Quadro Sinóptico (Anexo I).

Artigo 17.º - Tipologia dos lotes

1 – Tipologia E – Lote destinado à instalação de um equipamento público ou privado, definido pela Câmara Municipal.

2 – Tipologia S - Lotes destinados para a instalação de serviços e/ou equipamentos de apoio à Zona Industrial, quer de iniciativa pública quer privada.

Artigo 18.º - Afastamentos

1 - Os afastamentos da construção à frente do lote desta categoria de espaço é de 15m para o lote nº 18, de 10 m para os lotes 16 a, 16 e 17 e de 5m para o lote nº 31.

2 – Dadas as características dos lotes admite-se a abertura e vão nos limites laterais e posteriores, a confrontar com a área verde de proteção a arborizar.

Artigo 19.º - Cérceas

1 - As construções a levar a efeito nos lotes designados nesta secção são constituídos no máximo por Rés-do-chão e Andar.

2 - A cércea máxima admitida é de 7m, mais 0.50m para a platibanda.

3 - A cota da soleira poderá ser superior a cota da plataforma de acesso à construção, até 0.15 m.

Artigo 20.º - Estacionamento

Qualquer instalação de novo equipamento deverá assegurar, no interior do respetivo lote, o estacionamento definido na planta de implantação.

SECÇÃO IV – Área de Proteção à Zona Industrial**Artigo 21.º - Área de Proteção**

1 - A área verde de proteção a arborizar, designada por AV-p, corresponde aos lotes nºs 32 e 33, destina-se a uma zona a relvar e arborizar, por forma a criar um corredor arbóreo entre a área de indústria e armazéns e a via de ligação Lordelo-Codal, admitindo-se a implantação de construção de apoio técnico ou de segurança.

2- A área verde de talude, designada por AV-t, corresponde aos lotes nºs 34, 36 e 37, destina-se ao tratamento do plano inclinado que limita o aterro na zona posterior dos lotes e tem como função garantir a estabilidade do aterro.

3- A área de proteção referida no número anterior é interrompida pelo lote nº 35, que integra uma tipologia própria, ao qual se aplica o Capítulo VI do presente regulamento.

CAPÍTULO IV - Rede Viária

Artigo 22.º - Estacionamento Público

1 - A área designada com EP (estacionamento de pesados) prevê 18 lugares de estacionamento, bem como uma área destinada a manobras.

2 - O estacionamento de veículos ligeiros dispõem-se ao longo do arruamento da zona industrial, estando previstos 138 lugares de estacionamento público.

CAPÍTULO V – Execução da operação de loteamento

Artigo 23.º - Sistema de Execução

1 - O sistema de execução a implementar é o sistema de imposição administrativa.

CAPÍTULO VI – Disposições Complementares

Artigo 24.º - 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 atualizado anualmente em função das taxas de atualização definidos pelo INE
2. O preço de venda é de 50 euros/m², 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.

Artigo 25.º– 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.

Artigo 26.º– 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.

Artigo 27.º – Execução das Vias

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

Artigo 28.º– Sociedade Gestora da Zona Industrial

Os empresários da Zona Industrial e demais interessados, obrigam-se a 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, onde se incluem, também, os lotes 32, 33, 34, 36 e 37;
2. Engloba a promoção, o tratamento dos espaços comuns à segurança da Zona Industrial e limpeza da área envolvente;
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.

Artigo 29.º– Dúvidas e Omissões

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

Artigo 30.º– Regime Supletivo

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

ANEXO I
QUADRO SINÓPTICO

nº lote	área do lote	área de implantação / R	área do 1º piso	área de cave	índice de implantação	tipologia	cércea máxima	Área de construção	volumetria	pisos
1a	1.065	400	0	0	0,38	B	12	400	4.800	R
1b	1.065	400	0	0	0,38	B	12	400	4.800	R
2	2.135	800	0	400	0,37	A	12	1.200	14.400	R + cave
3	2.135	800	0	0	0,37	A	12	800	9.600	R
4	2.135	800	0	800	0,37	A	12	1.600	19.200	R + cave
5	2.135	800	0	400	0,37	A	12	1.200	14.400	R + ½ cave
6	2.040	1.000	0	500	0,49	B	12	1.500	18.000	R + ½ cave
7	2.040	1.000	0	500	0,49	B	12	1.500	18.000	R + ½ cave
8	2.040	800	0	0	0,39	A	12	800	9.600	R
9	2.040	800	0	0	0,39	A	12	800	9.600	R
10	2.040	800	0	0	0,39	A	12	800	9.600	R
11	2.100	1.000	0	0	0,48	B	12	1.000	12.000	R
12	2.100	1.200	0	0	0,57	B	12	1.200	14.400	R
13	2.100	1.000	0	0	0,48	B	12	1.000	12.000	R
14	2.100	1.000	0	0	0,48	B	12	1.000	12.000	R
15	2.040	1.000	0	0	0,49	B	12	1.000	12.000	R
16 a	370	170	170	170	0,46	S	7	510	3.570	R+1+cave
16	200	100	100	100	0,50	S	7	300	2.100	R+1+cave
17	200	100	100	100	0,50	S	7	300	2.100	R+1+cave
18	675	262,50	262,50	262,50	0,39	S	7	787,50	5512,50	R+1+cave
19	1.350	500	0	0	0,37	B	12	500	6.000	R
20	1.350	500	0	0	0,37	B	12	500	6.000	R
21	1.350	500	0	500	0,37	B	12	1.000	12.000	R+cave
22	1.350	500	0	0	0,37	B	12	500	6.000	R
23	2.400	1.375	0	0	0,57	B	12	1.375	16.500	R
24	2.400	1.375	0	0	0,57	B	12	1.375	16.500	R
25	2.070	800	0	800	0,39	B	12	1.600	19.200	R + cave
26	2.400	1.375	0	0	0,57	B	12	1.375	16.500	R
27	2.400	1.375	0	0	0,57	B	12	1.375	16.500	R
28	2.400	1.375	0	0	0,57	B	12	1.375	16.500	R
29	2.070	1.000	0	1.000	0,48	B	12	2.000	24.000	R + cave
30	2.660	1.450	0	0	0,55	B	12	1.450	17.400	R
31	2.270	1.000	0	0	0,44	E	7	1.000	7.000	R
32	2.595	16	0	0	0,01	AV-p	3	16	48	R
33	930	1	0	0	0,00	AV-p		1	0	
34	1.105	1	0	0	0,00	AV-t		1	0	
35	18	5	0	0	0,28	PE	3	5	15	R
36	320	1	0	0	0,00	AV-t		1	0	
37	60	1	0	0	0,02	AV-t		1	0	
total	64.253	27.383	633	5.533	0,39			33.548	387.846	